
Dokumentation der Mietspiegel Ravensburg, Weingarten, Baienfurt, Baimdt und Berg 2026

September 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Methodik	2
3	Aufbereitung der Datenbasis.....	3
4	Befragung	5
4.1	Filterfragen	5
4.2	Mieterbefragung	6
4.3	Vermieterbefragung	7
5	Datenaufbereitung	8
5.1	Datenschutz	8
5.2	Datenbereinigung.....	8
6	Auswertung als Regressionsmietspiegel	11
6.1	Gewichtung der Datensätze.....	11
6.2	Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m ²	12
6.3	Regressionsmodell	12
6.3.1	Regression der 1. Stufe.....	13
6.3.2	Regression der 2. Stufe.....	20
6.3.3	Regression der 3. Stufe.....	27
6.3.4	Energetische Beschaffenheit.....	35
6.4	Spanne	35
6.5	Güte des Regressionsmodells	36
7	Schlussbemerkungen.....	38
	Anlage	39

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Das Amt für Architektur und Gebäudemanagement der Stadt Ravensburg hat das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im November 2025 damit beauftragt, einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB für die Städte Ravensburg und Weingarten und die Gemeinden Baienfurt, Baintdt und Berg zu erstellen. Der vorliegende Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf Basis einer repräsentativen Primärdatenerhebung erstellt und von den Gemeinderäten der Städte Ravensburg und Weingarten sowie den Gemeinden Baienfurt, Baintdt und Berg anerkannt.

Die Mietspiegelerstellung erfolgte nach den Anforderungen in § 558d Abs. 1 BGB sowie der Mietspiegelverordnung (MsV). Bei der Erstellung wurden die „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (1. Auflage 2024) berücksichtigt.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf eine gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter gleichermaßen.

2 Methodik

Nach Beauftragung fand zunächst eine Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel statt. Dem Arbeitskreis gehörten die Stadtverwaltungen Ravensburg und Weingarten sowie die Gemeindeverwaltungen Baienfurt, Baidt und Berg an. Die Interessenvertretung Haus & Grund Weingarten e. V. war in einer Sitzung von insgesamt zwei Sitzungen anwesend. Die Beteiligung der Interessenvertreter von Mietern und Vermietern im Arbeitskreis Mietspiegel erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Vertreter über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogenerstellung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt.

Auf der ersten Arbeitskreissitzung am 12. November 2026 stellte ALP das Konzept für die Mietspiegelerstellung sowie einen Fragebogenentwurf vor. Der Fragebogen wurde diskutiert, Anregungen wurden aufgenommen. Nach der Sitzung haben die Vertreter den fertig gelayouteten Fragebogen als PDF-Dokument erhalten. Der Fragebogen ist in der Mieterversion im Anhang abgedruckt.

Der Fragebogen enthielt Fragen...

- ... zur Prüfung der Mietspiegelrelevanz (Filterfragen)
- ... zum Mietverhältnis
- ... zur Beschaffenheit und zur Ausstattung der Wohnung/des Gebäudes
- ... zur Lage der Wohnung/des Gebäudes
- ... zum energetischen Zustand und zu Verbesserungen der Wohnungsqualität seit dem Bau

Parallel zur Abstimmung des Fragebogens wurde die Datenbasis ermittelt (siehe Abschnitt 3). Im Anschluss erfolgte auf Basis des beschlossenen Fragebogens die Erhebung (siehe Abschnitt 4). Auf Wunsch der Auftraggeberin wurde der Mietspiegel als Regressionsmietspiegel erstellt (Auswertung siehe Abschnitt 6).

Im Vorfeld der zweiten Sitzung wurde den Teilnehmern ein Entwurf der Mietspiegelergebnisse zugesandt. Am 11. Juni 2026 hat ALP dem Arbeitskreis Mietspiegel die Ergebnisse im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Die Ergebnisse und einige kleinere Anpassungen wurden diskutiert. Die kommunalen Verwaltungen stimmten zu, den überarbeiteten Mietspiegelentwurf in den jeweiligen kommunalen Gremien vorzustellen. Am 15. September 2026 wurde der Mietspiegel im Gemeinderat Baidt anerkannt. In Baienfurt und Berg erfolgte die Anerkennung der Mietspiegel durch die Gemeinderäte am 22. September 2026 (Baienfurt) und 23. September 2026 (Berg). In Ravensburg und Weingarten stimmten die Gemeinderäte dem Mietspiegel am 28. September 2026 zu.

3 Aufbereitung der Datenbasis

Qualifizierte Mietspiegel müssen auf Basis einer Primärdatenerhebung bei Mietern und/oder Vermietern erstellt werden (§ 8 MsV). Dabei ist die Schaffung einer geeigneten Datenbasis Grundlage einer jeden Erhebung bei qualifizierten Mietspiegeln.

Die Auswertungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit aller mietspiegelrelevanten Wohnungen (§ 2 MsV). Die Auswertungsgrundgesamtheit ist unbekannt – unter anderem deshalb, weil nicht für jede Wohnung bekannt ist, ob sie in den letzten sechs Jahren neu vermietet wurde oder eine Anpassung der Nettokaltmiete stattgefunden hat; in Deutschland existiert außerdem kein zentrales Mietwohnungsregister.

Die Erhebungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit aller Wohnungen, aus der die Bruttostichprobe gezogen wird (§ 2 MsV). Es wird mit den zur Verfügung stehenden Daten eine Erhebungsgrundgesamtheit erstellt, aus der möglichst viele Fälle ausgeschlossen werden, die nicht Teil der Auswertungsgesamtheit sind. Die vorhandenen Daten, auf die dabei aufgebaut werden kann, unterscheiden sich von Kommune zu Kommune, ein gesetzlicher Rahmen wird durch Art. 238 EGBGB vorgegeben. Im Falle der Städte Ravensburg und Weingarten und der Gemeinden Baienfurt, Baidt und Berg wurden ALP folgende Daten zur Verfügung gestellt:

- Einwohnermeldedaten (Namen, Einzugsdaten und Anschriften aller volljährigen Einwohner ohne Sperrvermerk)
- Grundsteuerdaten (Namen und Anschrift von Grundstückseigentümern und Grundstücksadressen)
- Liste mit Adressen, an denen Wohnformen vorliegen, die für die Erhebung zum Mietspiegel nicht relevant sind (z. B. öffentlich geförderte Wohnungen, Heime und Flüchtlingsunterbringungen)

Die Erhebungsgrundgesamtheit basierte auf den Einwohnermeldedaten. Es wurde zunächst ein Haushaltsgenerierungsverfahren durchgeführt. Personen mit dem gleichen Nachnamen oder dem gleichen Einzugsdatum, die außerdem an der gleichen Adresse gemeldet waren, wurden zu Haushalten zusammengefasst. Ein Haushalt wird nur einmal in die Erhebungsgrundgesamtheit aufgenommen, da die Haushalte in der gleichen Wohnung leben und Wohnungen nur einmal befragt werden sollen. Die Auswahl der Person eines Haushalts erfolgt nach dem Zufallsprinzip.

Da der Mietspiegel ausschließlich für freifinanzierten Wohnraum gelten soll, wurden die Einwohnermeldedaten um Adressen mit geförderten Wohnungen bereinigt. Ebenso wurden Einwohner an Adressen mit bestimmten Wohnformen (etwa in Flüchtlingsunterbringungen oder Seniorenheimen) aussortiert, da diese für den Mietspiegel nicht relevant sind.

Die verbliebenen Datensätze wurden mit den Grundsteuerdaten zusammengeführt. Die Grundsteuerdaten enthalten Informationen dazu, an welcher Adresse Personen Eigentum haben. Mit Hilfe dieser Information konnten selbstnutzende Eigentümer identifiziert und aus der Erhebungsgrundgesamtheit herausgenommen werden.

Die Grundsteuerdaten ermöglichten es auch, einen Teil der Vermieter zu identifizieren. Sofern für eine Adresse nur ein Eigentümer angegeben ist, wird angenommen, dass dieser Eigentümer sämtliche Wohnungen an der entsprechenden Adresse besitzt. Sobald mehrere Eigentümer für eine Adresse vorliegen, ist eine eindeutige Zuordnung der Wohnungen zu den Eigentümern nicht mehr möglich.

Im Ergebnis besteht die Erhebungsgrundgesamtheit aus 32.192 Datensätzen. Laut dem Zensus 2022 gab es zum 15. Mai 2022 insgesamt 24.327 vermietete Wohnungen außerhalb von Wohnheimen in den fünf Kommunen: 14.012 in Ravensburg, 7.333 in Weingarten, 1.352 in Baienfurt, 876 in Baidt und 754 in Berg; wobei geförderter Wohnraum in diesen Zahlen enthalten ist. Die Differenz zur ermittelten Erhebungsgrundgesamtheit erklärt sich vor allem durch Haushalte, die aufgrund der Datenlage nicht als selbstnutzende Eigentümer identifiziert werden konnten sowie durch Personen, die gemeinsam eine Wohnung bewohnen, aber nicht zu Haushalten zusammengefasst werden konnten, zum Beispiel, weil sie unterschiedliche Nachnamen haben. Außerdem beeinflussen Zu- und Wegzüge seit dem 15. Mai 2022 die Haushaltszahlen.

Von den 32.192 Wohnungen in der Erhebungsgrundgesamtheit wurde eine Bruttostichprobe mit 4.450 Wohnungen gezogen, um die in der Leistungsbeschreibung vorgegebene Zielgröße von 1.050 verwertbaren Wohnungen zu erreichen. Zudem wurde die Bruttostichprobe geschichtet nach Kommunen gezogen, da am Ende gemäß Leistungstext in Ravensburg 600, in Weingarten 200, in Baienfurt 100, in Baidt 75 und in Berg 75 auswertbare Wohnungen vorliegen sollten. So umfasste die Bruttostichprobe in Ravensburg 2.400 Wohnungen, in Weingarten 800 Wohnungen, in Baienfurt 500 Wohnungen und in Baidt und Berg jeweils 375 Wohnungen. Die 4.450 Wohnungen verteilten sich mit 1.704 Wohnungen auf die Mieterbefragung und 2.746 Wohnungen auf die Vermieterbefragung. Die Vermieterbefragung enthielt kleinere Vermieter mit bis zu neun Wohnungen und größere Vermieter mit mindestens zehn Wohnungen in der Stichprobe. Ziel war es, eine ausreichend große bereinigte Nettostichprobe zu erreichen, die auch genügend Datensätze für die im Vergleich kleineren Kommunen Baienfurt, Baidt und Berg enthält, damit die Regression der 1. Stufe getrennt für die fünf Kommunen berechnet werden kann (siehe dazu Abschnitt 6.3.1).

4 Befragung

Die benötigten Daten für den Mietspiegel wurden im Rahmen einer kombinierten Mieter- und Vermieterbefragung zum Stichtag 1. Januar 2026 abgefragt. Durch Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) zum 1. Juli 2022 war die Teilnahme an der Mietspiegelbefragung erstmals verpflichtend für die Mieter und Vermieter (Art. 238 § 2 EGBGB). Die Befragung wurde durch eine Pressemitteilung, die auf den Start der Befragungsphase aufmerksam machte und zur Teilnahme motivierte, flankiert.

Bei der Befragung wurde konkret darauf abgestellt, die Nettokaltmiete zu ermitteln, also nicht die Bruttokaltmiete, die noch kalte Betriebskosten enthält und auch nicht die Bruttowarmmiete, die zusätzlich noch die Kosten für Heizung und/oder Warmwasser beinhaltet. Zuschläge etwa für die Anmietung von Garagen oder Stellplätzen wurden für die Auswertung nicht herangezogen.

ALP und das Amt für Architektur und Gebäudemanagement der Stadt Ravensburg standen während der gesamten Befragungsdauer für Fragen am Telefon und per E-Mail zur Verfügung. Ergänzend waren Informationen zur Mietspiegelerhebung auf der Internetseite von ALP eingestellt: Hier wurden detailliertere Informationen zur Verarbeitung der personenbezogenen Daten gemäß Art. 13 DSGVO und zum Datenschutz aufgeführt.

Ende Februar 2026 wurde eine Erinnerungsaktion bei Mietern und Vermietern durchgeführt. So wurden 755 Mieter und 389 Vermieter, die bisher noch nicht geantwortet hatten, erneut persönlich angeschrieben und um Teilnahme gebeten. ALP hat durch Abgleich der auf den Fragebögen aufgedruckten ZugangsCodes sichergestellt, dass keine Wohnungen doppelt in den Mietspiegel eingehen. Alle bis zum 31. März 2026 bei ALP eingegangenen Datensätze wurden für die Auswertung berücksichtigt.

4.1 Filterfragen

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen sind folgende Fälle von der Auswertung auszuschließen:

- Wohnungen, für die in den letzten sechs Jahren kein neues Mietverhältnis abgeschlossen und die Miete, von Betriebskostenänderungen abgesehen, nicht geändert worden ist (§ 558 Abs. 2 BGB);
- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, so-

fern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);

- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Daneben wurden auf Beschluss der Beteiligten weitere besondere Wohnraumverhältnisse aus der Erhebung ausgeschlossen, um eine möglichst gut vergleichbare ortsübliche Vergleichsmiete ohne Eingang von Spezialfällen zu erhalten:

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu);
- Wohnungen, für die aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeistertätigkeit) ermäßigte Mieten vereinbart wurden;
- Wohnungen, die (teil-) möbliert vermietet werden (gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Wohnungen, die vollständig untervermietet sind;
- Einzelne WG-Zimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

Zum Teil war es möglich, solche Wohnungen bereits im Vorfeld aus der Befragung auszuschließen. Zum großen Teil waren diese Informationen aber nicht verfügbar. Daher mussten die entsprechenden Wohnungen über Filterfragen zu Beginn der Befragung aus der Erhebung ausgeschlossen werden. Wenn ein Ausschlussgrund für eine Wohnung vorlag, sollte die befragte Person den Fragebogen nicht weiter ausfüllen, aber aufgrund der Verpflichtung zur Teilnahme an ALP zurücksenden.

4.2 Mieterbefragung

Die Mieterbefragung erfolgte schriftlich. Die 1.704 Haushalte der Mieterbefragung erhielten Mitte Januar 2026 ein Schreiben im Namen der (Ober-)Bürgermeister bzw. Bürgermeisterinnen der fünf Kommunen. Darin wurde etwa erläutert, dass die Teilnahme an der Befragung gemäß Art. 238 § 2 EGBGB verpflichtend sei. Diesem Schreiben waren der Mietspiegelfragebogen und ein Rückumschlag beigelegt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten.

Alternativ konnten die Haushalte unter Eingabe des auf dem Anschreiben aufgedruckten personalisierten Zugangscodes den Fragebogen im Internet ausfüllen. Hierzu hatte ALP eine Online-Befragung programmiert, die inhaltlich den Fragen des Papierfragebogens entsprach. Auf den Papierfragebögen war ein individueller Zugangscode aufgedruckt,

der zu Beginn der Online-Befragung als Authentifizierung eingegeben werden musste. Die Befragten wurden im Anschreiben gebeten, bis zum 13. Februar 2026 an der Befragung teilzunehmen.

Insgesamt waren 626 der Antworten verwertbar. Bezogen auf die bereinigte Bruttostichprobe liegt die verwertbare Rücklaufquote damit bei 38,9 % ($626/1.609=38,9\%$). 266 (42,5 %) der verwertbaren Antworten gingen per Post ein, 360 (57,5 %) online. Eine detaillierte Aufschlüsselung des Rücklaufs ist in Abschnitt 5.2 zu finden.

4.3 Vermieterbefragung

Die Vermieter erhielten ebenfalls Mitte Januar 2026 ein Schreiben im Namen der (Ober-) Bürgermeister bzw. Bürgermeisterinnen der fünf Kommunen. Da sich die 2.746 Wohnungen in der Vermieterstichprobe sehr unterschiedlich auf die einzelnen Vermieter verteilten, standen verschiedene Befragungsarten zur Auswahl.

„Größere“ Vermieter mit relativ großem Wohnungsbestand nahmen vor allem per Excel-Abfragemaske an der Befragung teil. So konnten die benötigten Daten direkt aus dem IT-System in die Excel-Maske eingetragen werden. Die Vermieter wurden darum gebeten, nur zu den in der Excel-Maske aufgeführten, also nur zu den per Zufallsverfahren gezogenen Wohnungen, Angaben zu machen. Im Anschreiben wurde darum gebeten, sich bis zum 30. Januar 2026 bei ALP zurückzumelden, um die Excel-Abfragemaske zu erhalten.

Die Befragung der „kleineren“, hauptsächlich privaten Vermieter wurde als reine Online-Befragung durchgeführt. Für den Zugriff auf den Online-Fragebogen waren auf den Anschreiben personalisierte Zugangscodes aufgedruckt. Auf Wunsch (per Telefon oder E-Mail) wurden den Vermietern Papierfragebögen in der benötigten Anzahl zugesandt. Hier wurde ein Rückumschlag beigelegt, damit die Vermieter die Fragebögen kostenlos an ALP zurücksenden konnten. Die Teilnahme sollte bis zum 13. Februar 2026 erfolgen.

Im Rücklauf waren 1.035 Wohnungen für den Mietspiegel verwertbar, sodass sich bezogen auf die bereinigte Bruttostichprobe eine verwertbare Rücklaufquote von 42,5 % ergibt ($1.035/2.434=42,5\%$). In Abschnitt 5.2 ist eine genaue Rücklaufstatistik zu finden.

5 Datenaufbereitung

Die bei ALP eingegangenen Papierfragebögen wurden zunächst eingescannt und dann nach Mietspiegelrelevanz sortiert. Für den Mietspiegel in Frage kommende Papierfragebögen wurden zu einem Datensatz aufbereitet und in einer Excel-Datei mit den mietspiegelrelevanten Datensätzen aus der Online- und Excel-gestützten Befragung zusammengeführt. In einem weiteren Schritt der Datenaufbereitung wurden fehlende oder falsche Antworten identifiziert. Ebenfalls wurden die Daten auf unmögliche und widersprüchliche Angaben kontrolliert. So wurden beispielsweise Fälle aufgedeckt, in denen Ziffern vergessen wurden. In vielen Fällen lag ALP die Telefonnummer des Mieters oder Vermieters vor, sodass viele Unstimmigkeiten geklärt werden konnten.

5.1 Datenschutz

ALP verfügt über einen eigenen betrieblichen Datenschutzbeauftragten, der vom TÜV Nord zertifiziert wurde. Alle Mitarbeiter bei ALP sind nach § 5 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) auf die Einhaltung des Datenschutzes verpflichtet worden.

Der Name und die Anschrift der Mieter und Vermieter wurden nach Abschluss der Plausibilitätsprüfung von den Fragebögen getrennt und nach Fertigstellung des Mietspiegels vernichtet. Ein Rückschluss auf den einzelnen Mieter oder Vermieter ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

5.2 Datenbereinigung

Insgesamt lagen zu Beginn der Auswertung 3.348 Datensätze bzw. Fragebögen bei ALP vor. Diese Datensätze bildeten die Nettostichprobe. Diese relativ hohe Zahl ist durch die Auskunftspflicht und Erinnerungsaktion bedingt. Um zu vermeiden, dass Haushalte unnötigerweise erneut angeschrieben und zur Teilnahme an der Befragung motiviert werden, wurde im Rahmen der ersten Befragungswelle dazu aufgefordert, den Fragebogen auch dann an ALP zurückzusenden, wenn sich aufgrund der Filterfragen ergibt, dass die Wohnung nicht mietspiegelrelevant ist.

In der Nettostichprobe waren jedoch nicht alle Datensätze verwertbar. Unter ihnen befanden sich Fragebögen selbstnutzender Eigentümer, weitere konnten aufgrund der Sechs-Jahres-Regel oder aufgrund weiterer Filterfragen nicht berücksichtigt werden, andere fielen aufgrund fehlender oder unplausibler Angaben zur Nettomiethöhe und Wohnfläche heraus.

Insgesamt wurden 1.444 Datensätze aufgrund von Filterfragen aus der Auswertung ausgeschlossen. Die meisten Wohnungen fielen heraus, weil es sich um selbstgenutztes Wohneigentum handelte (30,1 %). Ähnlich hoch war der Anteil der Wohnungen, die die Sechs-Jahres-Frist nicht erfüllt haben (28,9 %). Die Sechs-Jahres-Frist besagt, dass die Nettokaltmiete nach dem 1. Januar 2020 nicht geändert oder neu vereinbart wurde. Weitere 41,1 % der Wohnungen (bezogen auf die Mieter- und Vermieterbefragung) erfüllten

die übrigen Filterfragen nicht (v. a. ermäßigt vermietete Wohnungen oder (teil-)möbliert vermietete Wohnungen).

Darüber hinaus wurden 91 Wohnungen herausgenommen, weil bereits eine andere Person im selben Haushalt teilgenommen oder der Vermieter bereits Angaben zur Wohnung gemacht hat. Weitere 152 Wohnungen herausgenommen, weil wichtige Größen fehlten oder unplausibel waren:

In 92 Fällen fehlte die Nettokaltmiete, in 13 Fällen die Wohnfläche und in vier Fällen das Baujahr. In 24 Fällen wurden unplausible Angaben zur Nettokaltmiete gemacht. In 19 Fällen konnte nicht sichergestellt werden, dass eine sanitäre Mindestausstattung vorhanden ist: Bei diesen Wohnungen wurde angegeben, dass sich kein WC/ Bad in der Wohnung befindet bzw. die Antworten hierzu wurden leer gelassen.

Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP geprüft, ob die Nettostichprobe Ausreißer mieten enthielt, also solche Mieten, die unter Berücksichtigung wohnwertrelevanter Eigenschaften aufgrund ihrer Höhe mit der überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen (§ 12 MsV). Da für jede Kommune eine eigene Regression der 1. Stufe durchgeführt wurde, erfolgte die Ausreißerbetrachtung ebenfalls kommunenspezifisch. Die Ausreißerbereinigung erfolgte auf Basis der Cook-Distanz. Dabei werden die Residuen, also die Abstände von geschätzten und tatsächlichen Werten der abhängigen Variablen, ermittelt. Aufgrund einer im Vergleich zu anderen Datensätzen ungewöhnlich hohen Abweichung hat ALP acht Datensätze als Ausreißer identifiziert und von den Auswertungen ausgeschlossen. In Ravensburg waren dies zwei ungewöhnlich große Wohnungen mit 210 m² und 258 m² Wohnfläche sowie zwei weitere Wohnungen aufgrund einer ungewöhnlich geringen Miete von 2,59 € pro m² und 3,11 € pro m². In Baienfurt wurden ebenfalls drei sehr große Wohnungen mit einer Wohnfläche von 180 m², 189 m², und 190 m² von den Regressionsauswertungen ausgeschlossen. In Berg wurde eine Wohnung mit 170 m² Wohnfläche als Ausreißer identifiziert.

Der verwertbare Rücklauf aus der Mieter- und Vermieterbefragung, der als Grundlage für die finale Auswertung diene, umfasst somit insgesamt 1.661 Datensätze (bereinigte Nettostichprobe). Davon stammen 626 (37,7 %) der Datensätze aus der Mieter- und 1.035 (62,3 %) der Datensätze aus Vermieterbefragung.

Gemäß § 11 Abs. 3 MsV soll mindestens ein Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels abgedeckt sein. Legt man die in Abschnitt 3 angegebene Zahl der 24.327 Miethaushalte gemäß Zensus 2022 zugrunde, ergibt sich daraus eine Mindestzahl von 243 Datensätzen. Zusätzlich soll die bereinigte Nettostichprobe mindestens 500 Wohnungen umfassen. Mit den 1.661 Datensätzen werden beide Stichprobenanforderungen mehr als erfüllt. Dabei entsprechen die 1.661 Datensätze basierend auf dem Zensus 2022 mit dem 15. Mai 2022 als Stichtag knapp 6,8 % des Wohnungsmarktes (Gebäude mit Wohnungen, ohne Wohnheime) in allen fünf Kommunen. Eine detaillierte Auflistung der Ausschlussgründe ist Tab. 1 und Tab. 2 zu entnehmen.

Tab. 1: Übersicht des Rücklaufs aus der Mieterbefragung

	Anzahl Wohnungen	Anteil
Bruttostichprobe (angeschriebene Personen)	1.704	100,0%
Stichprobenneutraler Ausfall: (Brief nicht zustellbar, Umzug, Teilnahme nicht möglich aufgrund von Gesundheit)	95	5,6 %
Bereinigte Bruttostichprobe	1.609	94,4 %
Keine Teilnahme	235	14,6 %
Leerer Fragebogen (darunter 2 Ausreißer)	26	1,6 %
Nettostichprobe (Rücklaufquote)	1.348	83,8 %
Ausschluss durch Filterfragen	575	42,7 %
- Selbstnutzende Eigentümer	198	34,4 %
- Sechs-Jahres-Frist	151	26,3 %
- Sonstige Filterfragen	226	39,3 %
Haushalt hat bereits teilgenommen	49	3,6 %
Unplausible Angaben oder sonstiger Ausschlussgrund: (z. B. fehlende Nettokaltmiete, Baujahr unbekannt)	98	7,3 %
Bereinigte Nettostichprobe	626	38,9 %

Tab. 2: Übersicht des Rücklaufs aus der Vermieterbefragung

	Anzahl Wohnungen	Anteil
Bruttostichprobe (angefragte Wohnungen)	2.746	100,0%
Stichprobenneutraler Ausfall: (Brief nicht zustellbar, Mieter unbekannt, falsch als Vermieter adressiert)	312	11,4 %
Bereinigte Bruttostichprobe	2.434	88,6 %
Keine Rückmeldung	189	7,8 %
Leerer Fragebogen (darunter 6 Ausreißer)	245	10,1 %
Nettostichprobe (Rücklaufquote der Wohnungen)	2.000	82,2 %
Ausschluss durch Filterfragen	869	43,5 %
- Selbstnutzende Eigentümer	236	27,2 %
- Sechs-Jahres-Frist	266	30,6 %
- Sonstige Filterfragen	367	42,2 %
Angaben wurden bereits gemacht	42	2,1 %
Unplausible Angaben oder sonstiger Ausschlussgrund: (z. B. fehlende Nettokaltmiete)	54	2,7 %
Bereinigte Nettostichprobe	1.035	42,5 %

6 Auswertung als Regressionsmietspiegel

Die Auswertung kann sowohl mittels Tabellen- als auch mittels Regressionsanalyse erfolgen, eine Kombination der beiden Methoden ist ebenfalls denkbar (§ 7 MsV). Bei der Tabellenanalyse werden die erhobenen Daten nach Wohnwertmerkmalen gruppiert, bei der Regressionsanalyse wird ein Rechenmodell zur Bestimmung des Einflusses der Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe verwendet. Bei beiden Methoden handelt es sich um anerkannte wissenschaftliche Auswertungsverfahren. Die fünf Kommunen haben sich wie bereits bei den Vorgängermietspiegeln für eine Auswertung als Regressionsmietspiegel ausgesprochen. Die methodische Vorgehensweise wird in Abschnitt 6.3 erläutert. Daran anschließend werden die Ergebnisse vorgestellt.

Sogenannte „außergesetzliche“ Merkmale wie die Mietdauer und der Vermietertyp können indirekt bei der Auswertung berücksichtigt werden (§§ 12 u. 14 MsV). ALP hat sowohl den Einfluss der Wohndauer als auch den Einfluss verschiedener Vermieter(-typen) im Regressionsmodell getestet. Die Ergebnisse sind plausibel, z. B. ist die Durchschnittsmiete bei neu abgeschlossenen Mietverträgen, bei denen die Mietdauer maximal 1 Jahr beträgt, am höchsten. Einzelne Vermieter(-typen) fallen aufgrund signifikant unterschiedlichem Mietniveau im Durchschnitt nicht auf. Nennenswerte Auswirkungen der Mietdauer oder des Vermieter(-typs) auf die Merkmalsauswahl im Regressionsmodell oder auf die Höhe der Zu- und Abschläge der unabhängigen Variablen konnten nicht festgestellt werden. Daher wurde entschieden, die Mietdauer und den Vermieter(-typ) im finalen Regressionsansatz nicht weiter zu berücksichtigen.

6.1 Gewichtung der Datensätze

Nach § 9 der Mietspiegelverordnung (MsV) ist eine Gewichtung der Datensätze erforderlich, wenn eine disproportionale Stichprobe gezogen wurde oder wenn Verzerrungen hinsichtlich der Anteile außergesetzlicher Merkmale wie dem Vermieter(-typ) entstanden sind.

Beim vorliegenden Mietspiegel 2026 für Ravensburg, Weingarten, Baienfurt, Baidt und Berg wurden die Datensätze aufgrund der geschichteten Stichprobe nach Kommune gewichtet. Um die Schichtung nach Kommune auszugleichen, wurden die Gewichtungsfaktoren so bestimmt, dass die auswertbaren Datensätze je Kommune in der Nettostichprobe den gleichen Anteil ausmachen wie in der Erhebungsgrundgesamtheit. So wurde über die Gewichtung ausgeglichen, dass im Rücklauf relativ gesehen zu wenige Datensätze aus Ravensburg und Weingarten vorlagen und zu viele aus Baienfurt, Baidt und Berg. Die Gewichtungsfaktoren sind: $\approx 1,018$ für Ravensburg, $\approx 1,659$ für Weingarten, $\approx 0,558$ für Baienfurt, $\approx 0,455$ Baidt und $\approx 0,433$ für Berg. Grundlage für die Gewichtung war die Erhebungsgrundgesamtheit.

Eine weitergehende Gewichtung auf Basis außergesetzlicher Merkmale war nicht erforderlich, weil keine der befragten Gruppen im Rücklauf zu stark oder zu schwach reprä-

sentiert ist. Die Auskunftspflicht für Mieter und Vermieter hat sich positiv auf das Antwortverhalten ausgewirkt, sodass im Ergebnis die Rücklaufquote aus der Befragung der Mieter sowie die der kleineren und größeren Vermieter (Nettostichprobe) in etwa den jeweiligen Anteilen in der Erhebungsgrundgesamtheit entspricht. Eine Gewichtung der Datensätze war daher nicht erforderlich.

6.2 Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m²

Die Berechnung der durchschnittlichen Nettokaltmiete pro m² erfolgte unter Verwendung des arithmetischen Mittels. Die Auswertung erfolgte unabhängig von weiteren Merkmalen der Wohnungen. Die gewichtete durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² beträgt im Mietspiegel 2026 10,48 € pro m² in Ravensburg, 10,22 € pro m² in Weingarten, 9,80 € pro m² in Baienfurt, 9,79 € pro m² in Baidt und 9,44 € pro m² in Berg.

6.3 Regressionsmodell

Für die Auswertung der Datensätze wurde das sogenannte „Regensburger Modell“ verwendet. Das Regensburger Modell ist ein in der Praxis erprobtes multiplikatives Regressionsmodell zur Modellierung des funktionalen Zusammenhangs zwischen der Miethöhe und den erhobenen Wohnwertmerkmalen. In den vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) herausgegebenen „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ (Stand Januar 2024) wird das Regensburger Modell als eine geeignete Form der Modellspezifikation genannt. Die Ergebnisse des Mietspiegels werden in einer Basismiettafel und in Tabellen mit Zu- und Abschlägen dargestellt. Die Basismiettafel als Ausgangspunkt der Berechnung gibt die Nettokaltmiete pro m² nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche an. Alle weiteren Einflussfaktoren der Miethöhe werden in Form von prozentualen Zu- und Abschlägen ausgewiesen. Für die Auswertung der Datensätze wurde aus Gründen der Methodenkonstanz ein dreistufiges Regressionsmodell herangezogen.

Der verwendete Modellansatz lautet:

$$\text{Nettokaltmiete} = f(Wfl) \cdot (1 + a_1 BJK_1 + a_2 BJK_2 + \dots + a_n BJK_n) \cdot (1 + b_1 x_1 + b_2 x_2 + \dots + b_m x_m)$$

NKM: Nettokaltmiete

f(Wfl): Funktion in Abhängigkeit von der Wohnfläche

a_{1,n}: Zu-/Abschlag des gesetzlichen Merkmals BJK₁ auf die Nettokaltmiete

b_{1,n}: Zu-/Abschlag des gesetzlichen Merkmals *x*₁ auf die Nettokaltmiete

x_{1,n}: Wohnwertmerkmale i. S. d. § 558 Abs. 2 BGB (Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage)

n: Anzahl der berücksichtigten gesetzlichen Merkmale

Die Nettokaltmiete wird dabei aus drei Faktoren gebildet: Aus einer Funktion der Wohnfläche (1. Regression), aus einer Funktion der verschiedenen Baujahresklassen (2. Regression) und aus einer Funktion der restlichen Einflussfaktoren auf die Miethöhe (3. Regression). Die zu prüfenden Merkmale bzw. Merkmalsgruppen ergeben sich unmittelbar aus den gesetzlichen Anforderungen laut § 558 Abs. 2 BGB: Art, Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit (einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit).

Die erste Regression wurde für die fünf Kommunen getrennt durchgeführt. Die Ermittlung der Zu- und Abschläge in der zweiten und dritten Regression erfolgte für alle fünf Kommunen gemeinsam. Im Folgenden wird die Methodik genauer erläutert:

Da die Wohnfläche bezogen auf die absolute Nettokaltmiete den wichtigsten Einflussfaktor darstellt, wird zunächst im Rahmen eines ersten Regressionsansatzes der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete bestimmt (siehe Abschnitt 6.3.1).

Anschließend wird der Quotient aus empirisch ermittelter Miethöhe und über die 1. Regression geschätzter Miethöhe gebildet. Dieser wird als Nettomietfaktor 1 bezeichnet. Dieser Nettomietfaktor 1 wird nun im Rahmen einer zweiten Regression geschätzt. Dabei wird für die Baujahresklassen eine Dummyvariable gebildet. Die zugehörigen Schätzer ($a_1, \dots, a_n$) geben dann die absolute Höhe der Zu- oder Abschläge auf den Nettomietfaktor 1 bzw. indirekt die Höhe der Zu- oder Abschläge auf die Nettokaltmiete in Prozent an.

Nachdem in der zweiten Regression der Einfluss der Baujahre bestimmt wurde, kann anschließend der Nettomietfaktor 2 gebildet werden. Der Nettomietfaktor 2 wird gebildet, indem der Nettomietfaktor 1 durch den regressionsanalytisch geschätzten Nettomietfaktor in Abhängigkeit vom Baujahr dividiert wird. Analog zur zweiten Regression wird nun der Nettomietfaktor 2 in einer letzten Regression geschätzt. Die Variablen ($x_1, \dots, x_m$) sind dabei in der Regel Dummyvariablen, die den Wert 1 annehmen, wenn ein Merkmal (z. B. eine Dämmung der Außenwände) bei dem jeweiligen Datensatz vorliegt, und den Wert 0, wenn dies nicht der Fall ist. Die zugehörigen Schätzer ($b_1, \dots, b_m$) geben erneut die absolute Höhe der Zu- oder Abschläge diesmal auf den Nettomietfaktor 2 bzw. indirekt die Höhe der Zu- oder Abschläge auf die Nettokaltmiete in Prozent an.

6.3.1 Regression der 1. Stufe

Die Größe der Wohnung ist der wichtigste Einflussfaktor auf die Nettokaltmiete. Daher wird im Rahmen einer ersten Regressionsgleichung zunächst nur der Einfluss der Größe auf den Mietpreis betrachtet. Die Regression der 1. Stufe wurde getrennt für Ravensburg, Weingarten, Baienfurt, Baidt und Berg durchgeführt. Hierfür lagen jeweils ausreichend Datensätze vor; 992 in Ravensburg, 277 in Weingarten, 156 in Baienfurt, 107 in Baidt und 129 in Berg. In den Abbildungen 1 bis 5 wird der Zusammenhang zwischen der Nettokaltmiete und der Wohnfläche in den fünf Kommunen dargestellt: Auf der Abszisse ist die Größe der Wohnungen in der bereinigten Nettostichprobe abgetragen, auf der Ordinate die absolute Nettokaltmiete in Euro. Zur Illustration wurden Wohnflächenklassen

gebildet und jeweils die durchschnittlichen Nettokaltmieten in Euro angegeben. Zusätzlich sind die Regressionsfunktionen aus Vorgängermietspiegeln abgebildet. In Ravensburg, Weingarten und Baienfurt basierten die Mietspiegel 2017 und 2022 auf neu erhobenen Daten, in Baidt und Berg wurden erstmals 2022 Daten für einen qualifizierten Mietspiegel erhoben.

Abbildung 1: Nettokaltmiete in € in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Ravensburg

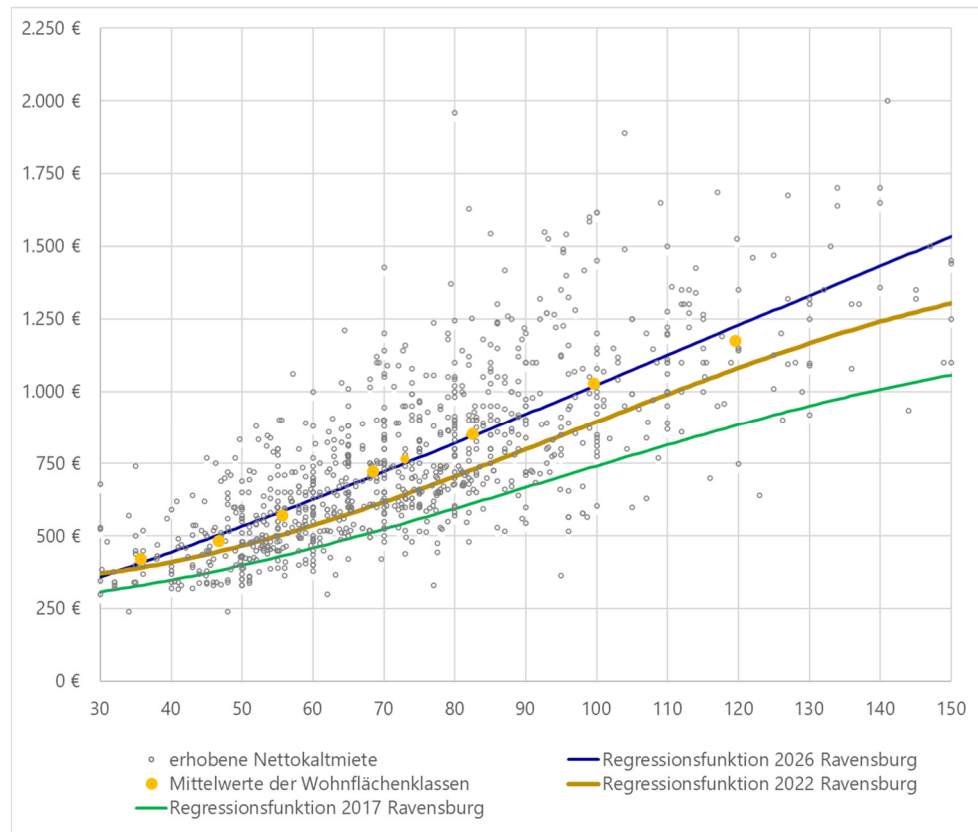


Abbildung 2: Nettokaltmiete in € in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Weingarten

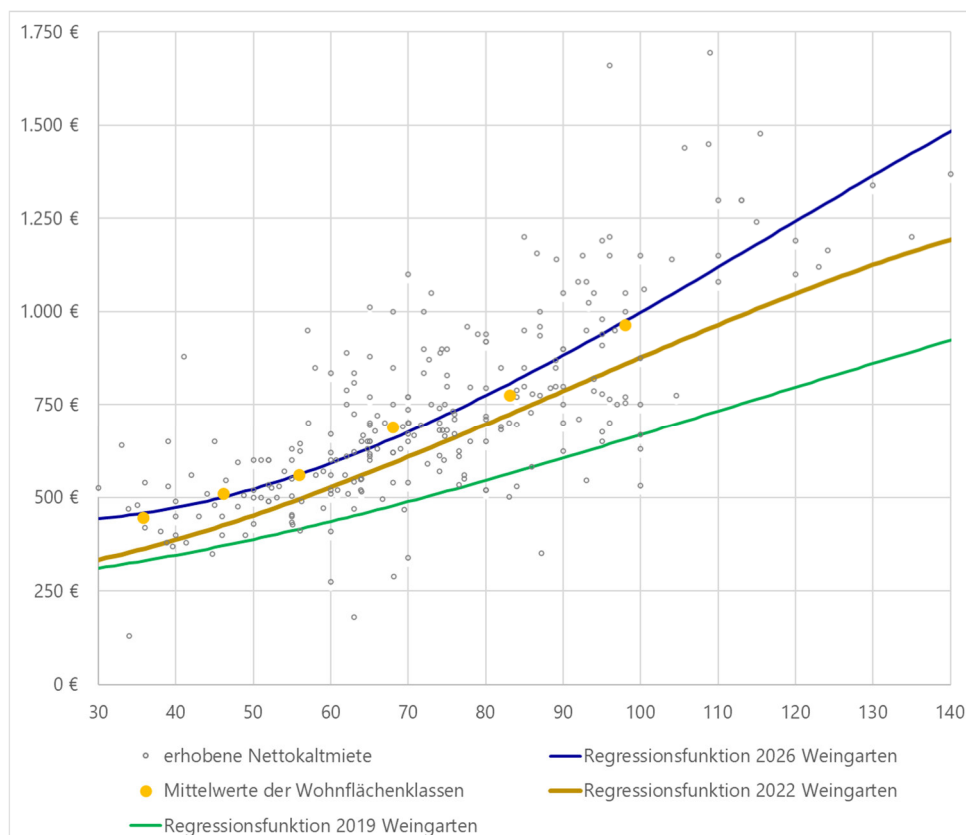


Abbildung 3: Nettokaltmiete in € in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Baienfurt

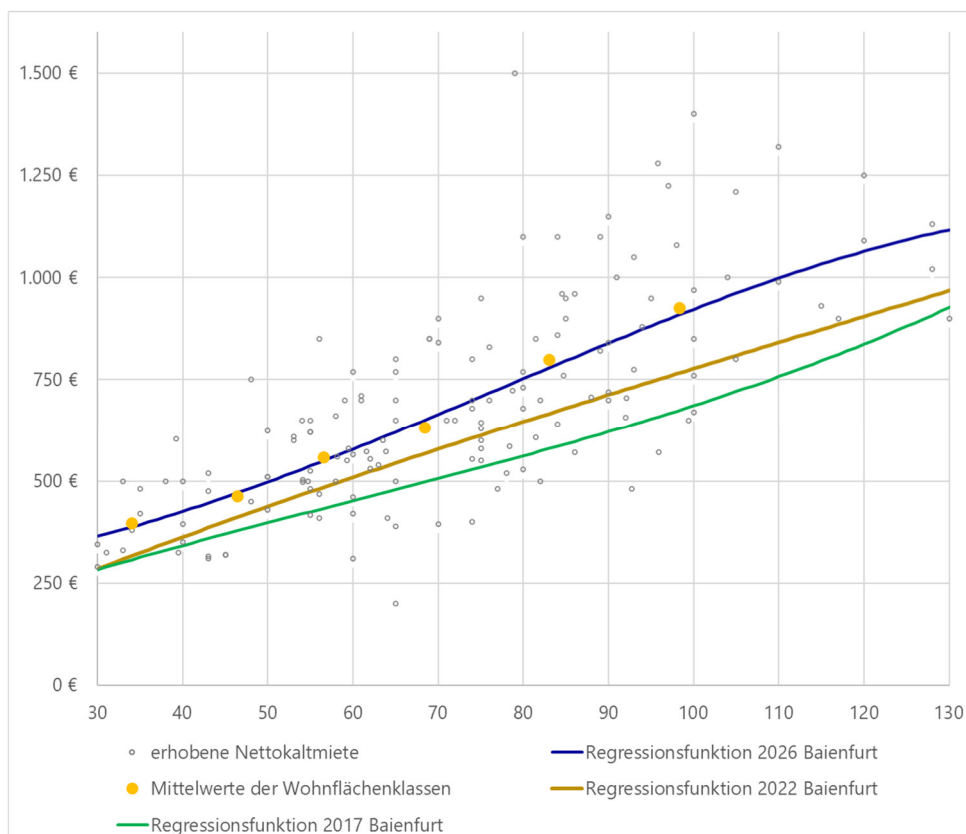


Abbildung 4: Nettokaltmiete in € in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Baidt

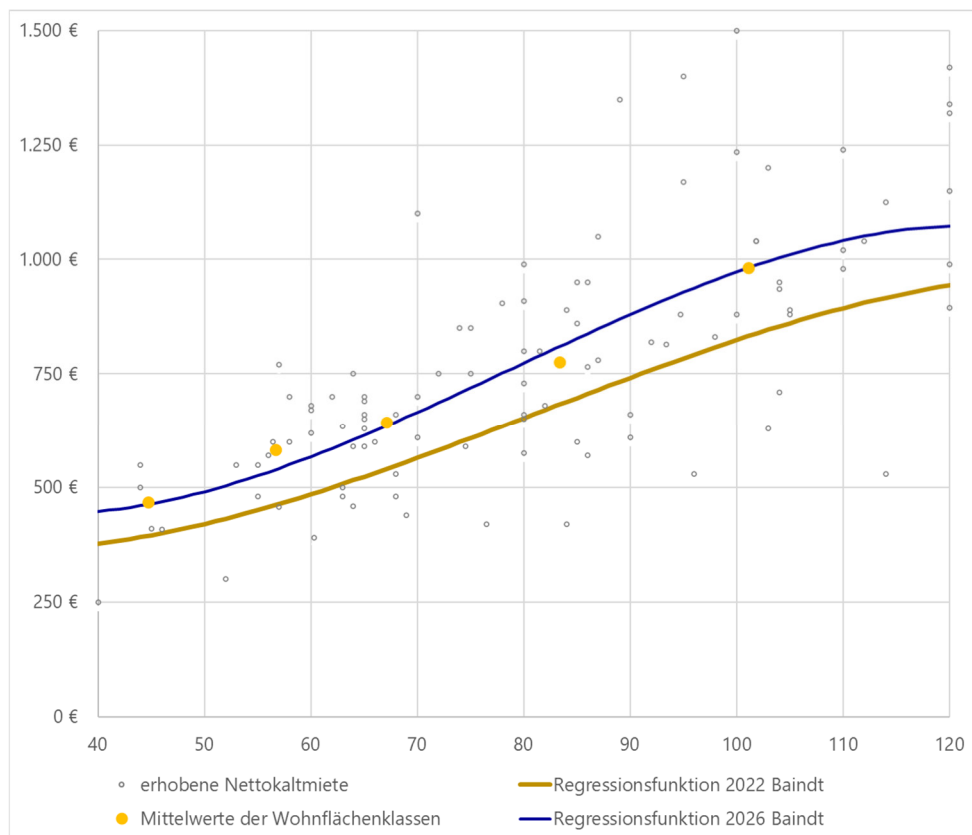
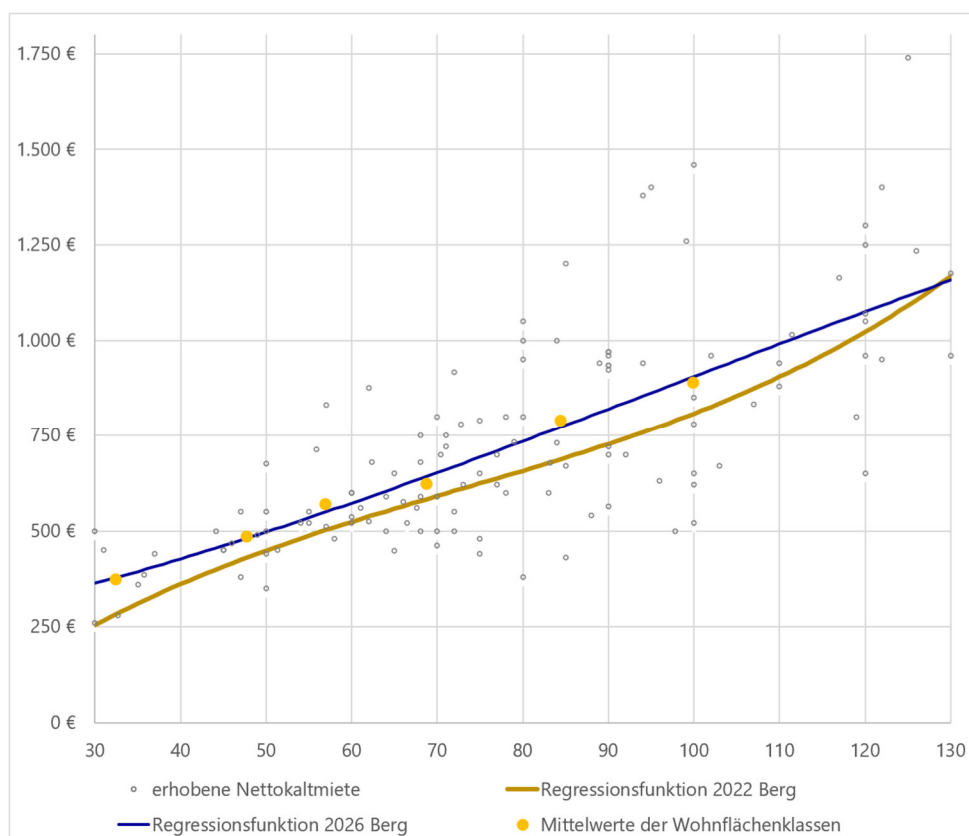


Abbildung 5: Nettokaltmiete in € in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Berg



Durch die Punktwolke wurde jeweils für Ravensburg, Weingarten, Baienfurt, Baidt und Berg über die Kleinste-Quadrate-Methode die beste Anpassung einer kubischen Funktion ermittelt. Andere getestete Funktionsansätze führten zu schlechteren Anpassungen. Die geschätzten Gleichungen dieser ersten Regressionen lauten wie folgt:

Ravensburg

$$\text{Nettokaltmiete} = 134,04 + 6,643480 \cdot \text{Fläche} + 0,031415 \cdot \text{Fläche}^2 - 0,000090 \cdot \text{Fläche}^3$$

Weingarten

$$\text{Nettokaltmiete} = 515,80 - 6,854548 \cdot \text{Fläche} + 0,163071 \cdot \text{Fläche}^2 - 0,000462 \cdot \text{Fläche}^3$$

Baienfurt

$$\text{Nettokaltmiete} = 281,62 - 0,319871 \cdot \text{Fläche} + 0,118565 \cdot \text{Fläche}^2 - 0,000513 \cdot \text{Fläche}^3$$

Baidt

$$\text{Nettokaltmiete} = 837,81 - 24,853087 \cdot \text{Fläche} + 0,454791 \cdot \text{Fläche}^2 - 0,001928 \cdot \text{Fläche}^3$$

Berg

$$\text{Nettokaltmiete} = 218,84 + 3,395557 \cdot \text{Fläche} + 0,052079 \cdot \text{Fläche}^2 - 0,000174 \cdot \text{Fläche}^3$$

Es zeigt sich, dass sich die in Abbildung 1 bis [Abbildung 5](#) eingezeichneten Funktionen auch gut an die Mittelwerte der Wohnflächenklassen anpassen. Dividiert man die ermittelte Gleichung durch die Wohnfläche, erhält man die Nettokaltmiete pro m². Dieser funktionale Zusammenhang ist in Abbildung 6 bis Abbildung 10 dargestellt: Für kleine Wohnungen ist die Nettokaltmiete pro m² (deutlich) höher als für größere Wohnungen, etwa weil hier die Fixkosten, die für eine Wohnung unabhängig von der Größe anfallen, durch eine vergleichsweise geringe Wohnfläche dividiert werden. Größere Wohnungen weisen teilweise eine leicht höhere Nettokaltmiete pro m² auf, da diese häufiger über besondere Merkmale der Art oder Ausstattung verfügen, deren Einfluss im Rahmen der ersten Regression noch nicht berücksichtigt wird.

Abbildung 6: Nettokaltmiete in €/m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Ravensburg

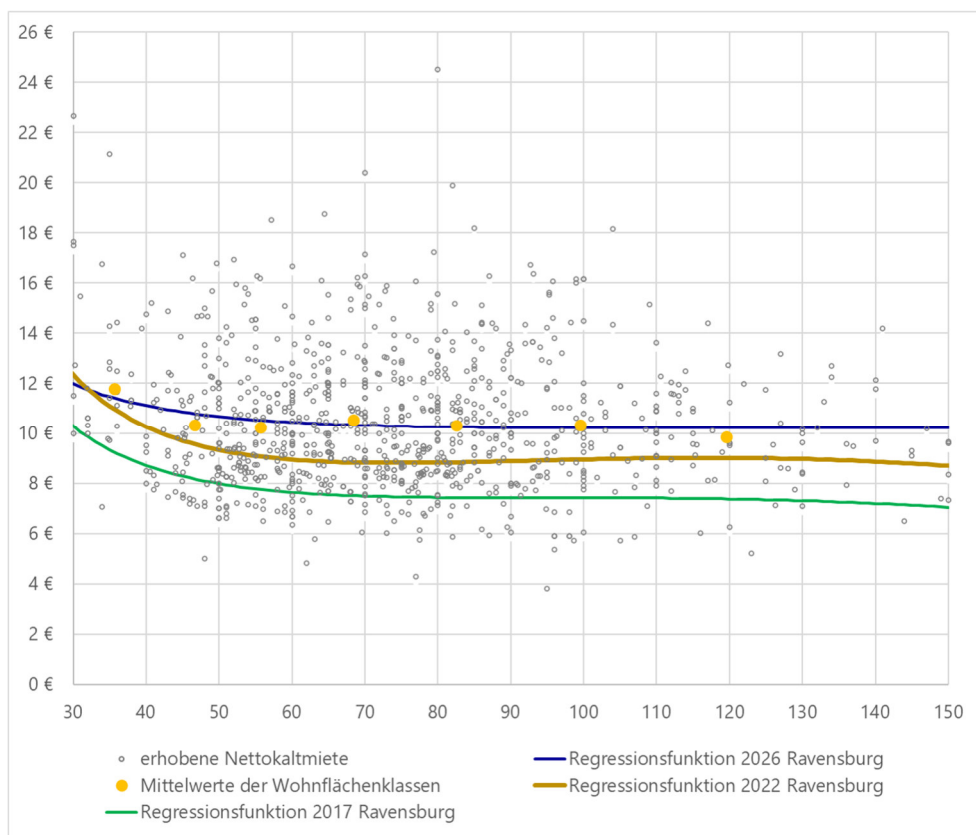


Abbildung 7: Nettokaltmiete in €/m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Weingarten

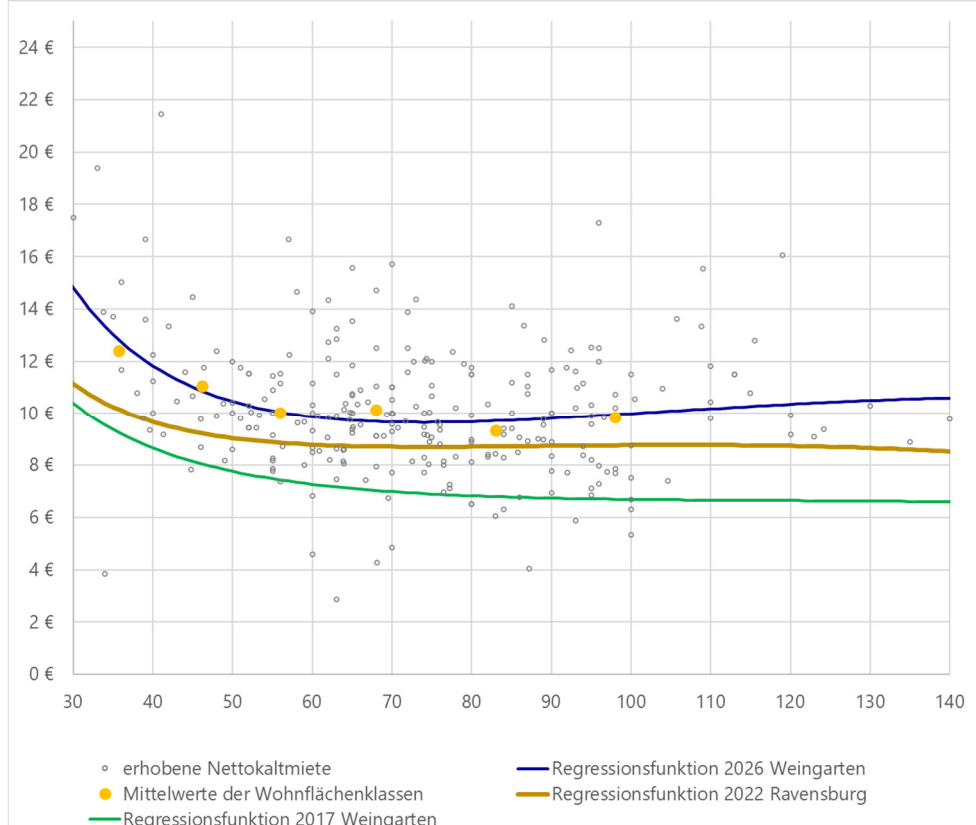


Abbildung 8: Nettokaltmiete in €/m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Baienfurt

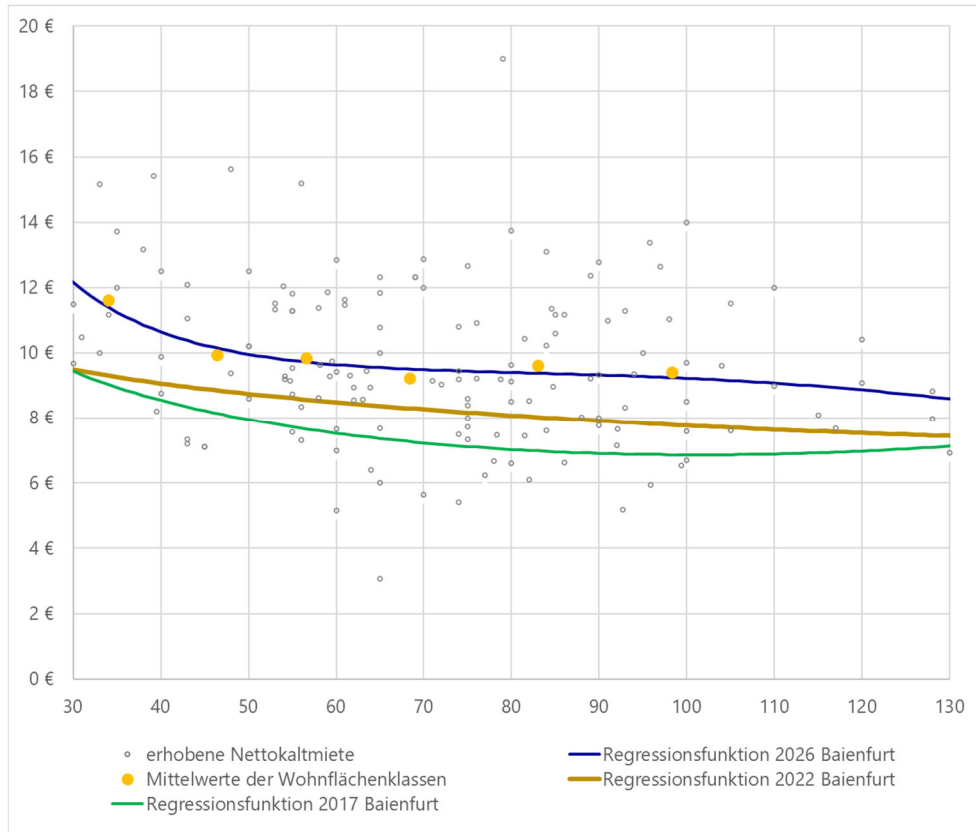


Abbildung 9: Nettokaltmiete in €/m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Baidt

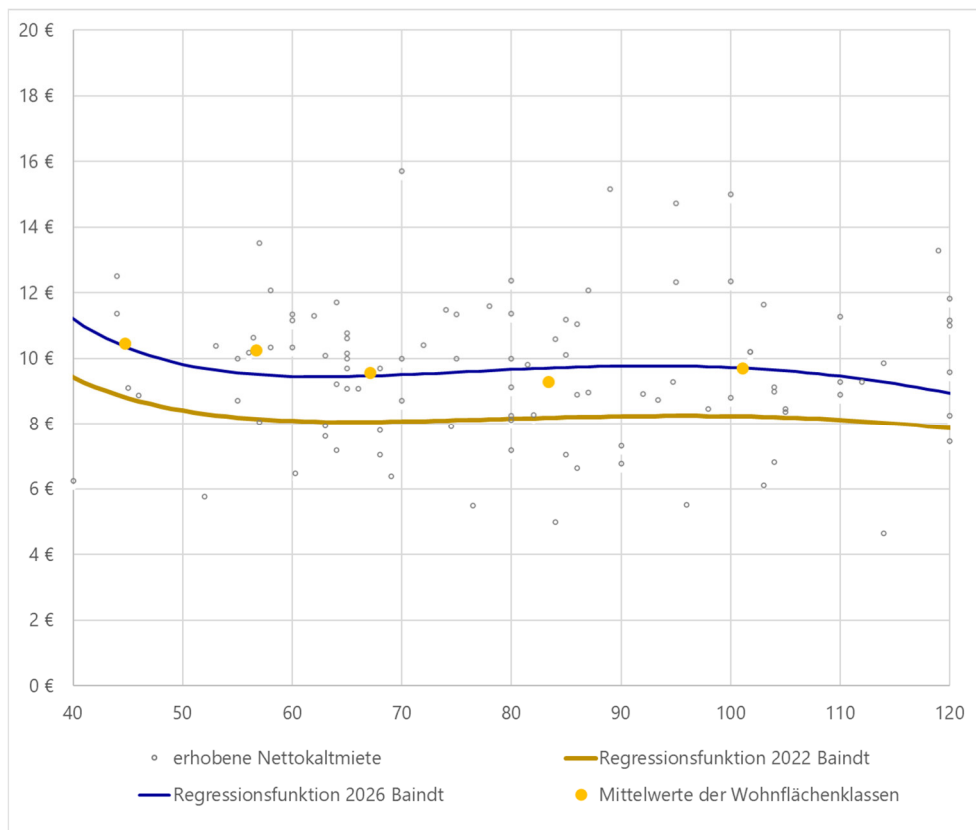
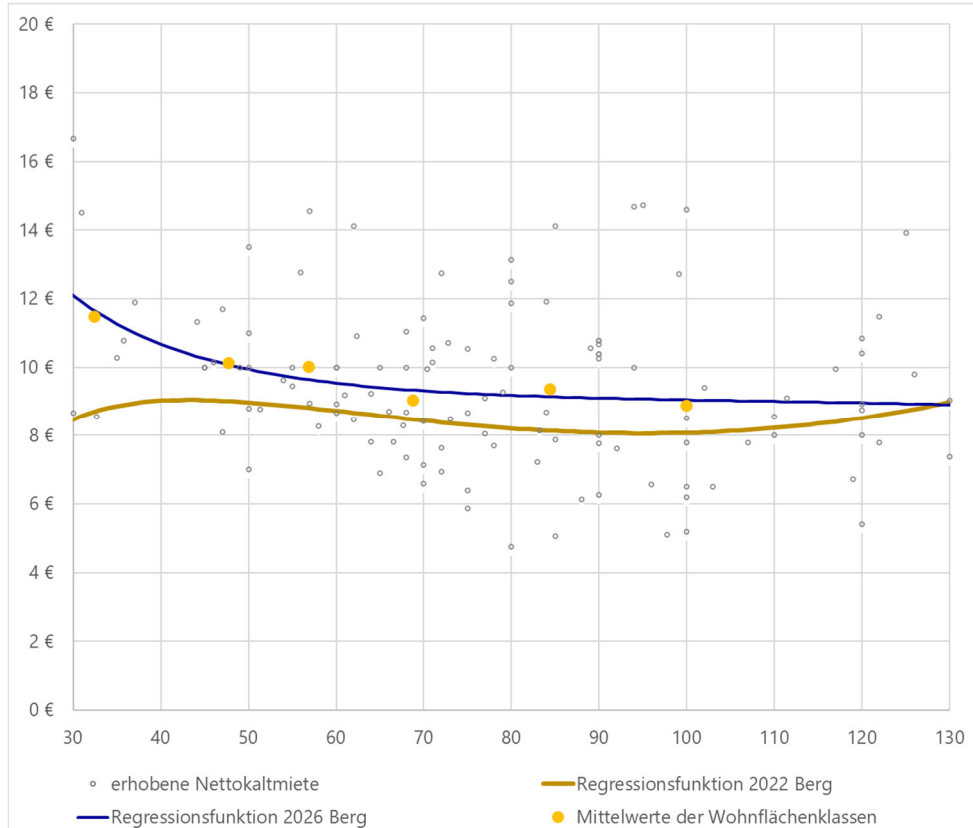


Abbildung 10: Nettokaltmiete in €/m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Berg

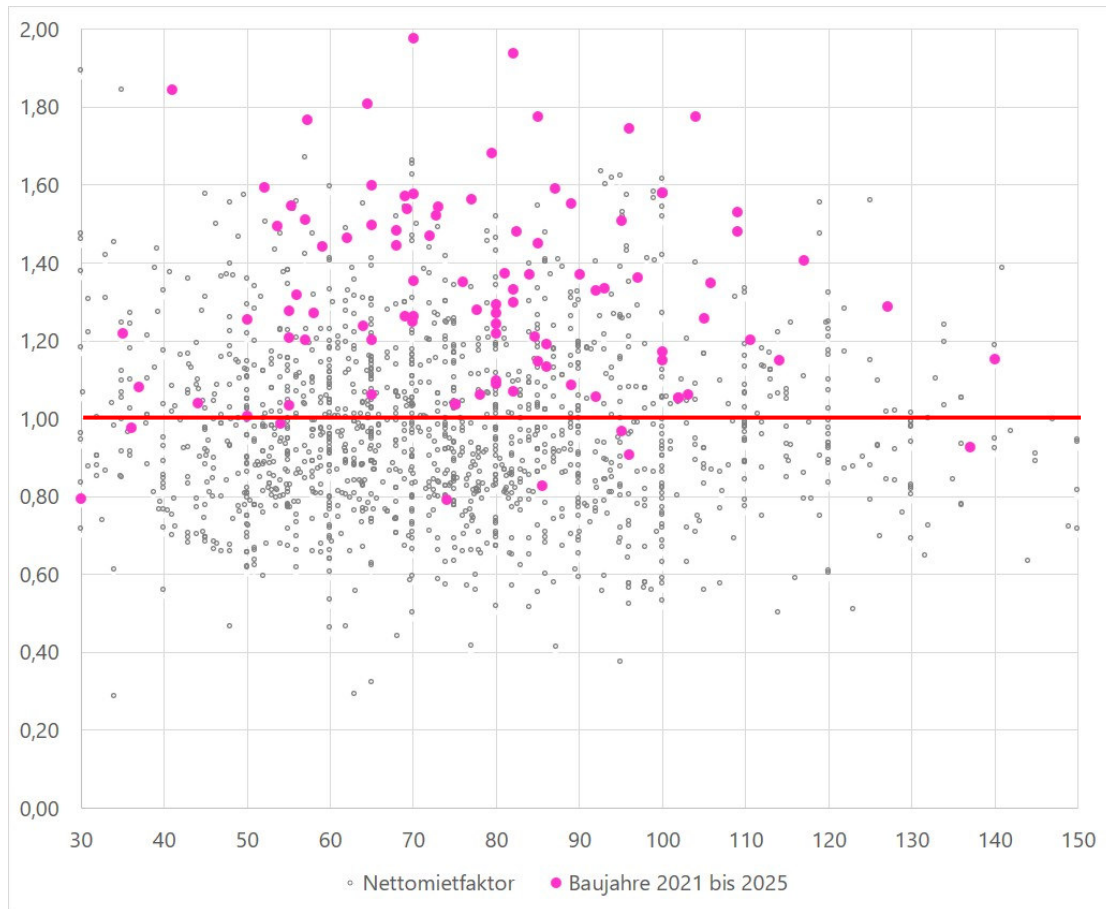
6.3.2 Regression der 2. Stufe

Zur Ermittlung von Zu- und Abschlägen der Baujahresklassen auf die Basismiete wird der Einfluss der Wohnfläche auf die Miete im nächsten Schritt aus den Daten herausgerechnet. Dazu wird jeweils die empirisch erhobene Nettokaltmiete durch die regressionsanalytisch geschätzte Nettokaltmiete dividiert. Das Ergebnis wird Nettomietfaktor genannt. Der in diesem Abschnitt berechnete Nettomietfaktor heißt Nettomietfaktor 1, da in Abschnitt 6.3.3 noch ein weiterer Nettomietfaktor bestimmt wird.

$$\text{Nettomietfaktor 1} = \text{erhobene Nettokaltmiete} / \text{geschätzte Nettokaltmiete}$$

Der Nettomietfaktor 1 liegt im Mittel bei 1, weil der erste Regressionsansatz in Abschnitt 6.3.1 ja gerade den mittleren Zusammenhang ausfindig machen sollte. In Abbildung 11 wird der Nettomietfaktor 1 in Abhängigkeit von der Wohnfläche dargestellt. Der mittlere Nettomietfaktor von 1 ist als rote Linie hervorgehoben.

Abbildung 11: Nettomietfaktor 1 in Abhängigkeit von der Wohnfläche (alle fünf Kommunen)



Eine Wohnung mit einem Nettomietfaktor von 1,6 ist 60 % teurer als es der Regressionsansatz der 1. Stufe vorhersagt. Dies kann unter anderem an der Baujahresklasse liegen, die bisher noch nicht berücksichtigt wurde. Abbildung 11 illustriert dies am Beispiel der Wohnungen, die in den Jahren 2021 bis 2025 gebaut wurden: Diese sind zusätzlich rosa hervorgehoben. Es ist deutlich zu sehen, dass der Mittelwert der Nettomietfaktoren dieser Wohnungen größer eins ist. Es erscheint also sinnvoll, den Einfluss von zwischen 2021 bis 2025 gebauten Wohnungen auf den Nettomietfaktor und damit indirekt auf die Nettokaltmiete zu prüfen.

Die Baujahresklassen wurden für alle fünf Kommunen gemeinsam betrachtet und ausgewertet. In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurden Baujahresklassen gewählt, die sich am Inkrafttreten von Wärmeschutz- bzw. Energieeinsparverordnungen orientieren. Somit wird durch gut gewählte Baujahresklassen implizit auch die energetische Ausstattung und Beschaffenheit abgebildet.

Insgesamt wurden elf verschiedene Baujahresklassen abgefragt. Grundsätzlich sollte die Wohnung in diejenige Baujahresklasse eingeordnet werden, in der sie bezugsfertig wurde. Die Zu- bzw. Abschläge für die einzelnen Baujahresklassen sind Tab. 3 zu entnehmen. Neben einer kurzen Variablenbezeichnung werden jeweils drei Größen genannt:

Der nicht standardisierte Koeffizient gibt den Einfluss der Baujahresklasse auf den Nettomietfaktor 1 an, und damit gleichzeitig um wieviel Prozent die Nettokaltmiete bei Vorliegen der jeweiligen Baujahresklasse nach oben oder unten abweicht. Es sind jeweils zwei Nachkommastellen angegeben, intern wurden die exakten Werte für die Berechnungen verwendet. Zusammen mit dem angegebenen Schätzwert für die Koeffizienten wird der zugehörige Standardfehler geschätzt.

Der Quotient aus nicht standardisiertem Koeffizienten und dem Standardfehler ergibt den t-Wert. Dieser ist ebenfalls in Tab. 3 angegeben. Je höher der Betrag dieses t-Wertes ist, desto eher kann die für jede unabhängige Variable angenommene Nullhypothese, dass es keinen Zusammenhang zwischen der jeweiligen Variablen und dem Nettomietfaktor (und damit indirekt der Miethöhe) gibt, verworfen werden. Folglich wird bei betragsmäßig hohen t-Werten ein Zusammenhang ermittelt.

Die t-Werte korrespondieren mit der ermittelten Signifikanz: Diese stellt die Irrtumswahrscheinlichkeit dafür dar, dass die Nullhypothese, dass kein Zusammenhang zwischen einer Modellvariablen und dem Nettomietfaktor vorliegt, fälschlicherweise verworfen wird.

Tab. 3: Übersicht Ergebnisse der zweiten Regressionsstufe

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Ab-schlag)	t-Wert	Signifi- kanz
Baujahr bis 1918	-0,04	-2,153	0,031
Baujahr 1919 bis 1948	-0,13	-6,064	0,000
Baujahr 1949 bis 1960	-0,10	-5,884	0,000
Baujahr 1961 bis 1977	-0,08	-7,305	0,000
Baujahr 1978 bis 1983	-0,05	-2,734	0,006
Baujahr 1984 bis 2009	Referenzklasse		
Baujahr 2010 bis 2015	+0,09	4,442	0,000
Baujahr 2016 bis 2020	+0,23	11,908	0,000
Baujahr 2021 bis 2025	+0,34	16,259	0,000

Ergänzend wurde in Frage 19 des Fragebogens danach gefragt, ob die Wohnung kernsaniert wurde.¹ Bei 81 Wohnungen war dies der Fall. Hier hat ALP analog zum neu erstellten Mietspiegel 2022 und auf Wunsch des Arbeitskreises Mietspiegel das ursprüngliche Baujahr der Wohnung durch das Jahr der Kernsanierung ersetzt. In der Anwendung

¹ Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind z. B. die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischer Systeme wie der Heizung.

wird analog vorgegangen: In den Mietspiegelbroschüren wird darauf hingewiesen, dass bei erfolgter Kernsanierung diejenige Baujahresklasse zu verwenden ist, in der die Baumaßnahme erfolgte (Jahr der Fertigstellung).

Für Wohnungen mit Baujahr bis 1983 wurden Abschläge ermittelt. Konkret beträgt der Abschlag für Wohnungen mit Baujahr bis 1918 4 %, für Wohnungen mit Baujahr 1919 bis 1948 13 %, für Wohnungen mit Baujahr 1949 bis 1960 10 %, für Wohnungen mit Baujahr 1961 bis 1977 8 % und für Wohnungen bis Baujahr 1978 bis 1983 5 %. Zuschläge gibt es für Wohnungen, die ab 2010 bezugsfertig waren: 2010 bis 2015 9 %, 2016 bis 2020 23 % und für Wohnungen neuesten Standards mit Baujahr 2021 bis 2025 34 %. Die Klassen 1984 bis 1994, 1995 bis 2001 und 2002 bis 2009 bilden gemeinsam die Referenzklasse, für die es weder Zu- noch Abschlag gibt.

Für die Ermittlung der Basismiettabellen werden die Zu- und Abschläge für die Baujahresklassen auf die 1. Regressionsfunktionen der Kommunen aufgerechnet. Im Folgenden werden die einzelnen Basismiettabellen für jede Kommune präsentiert (Tab. 4 bis Tab. 8).

Tab. 4: Basismiettable Ravensburg in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in €

Wohnfläche in m ²	Baujahre								
	Bis 1918	1919- 1948	1949- 1960	1961- 1977	1978- 1983	1984- 2009	2010- 2015	2016- 2020	2021- 2025
30	11,45	10,45	10,79	11,00	11,37	11,97	13,04	14,70	16,06
31	11,34	10,35	10,68	10,89	11,26	11,85	12,91	14,55	15,90
32	11,23	10,25	10,58	10,79	11,15	11,75	12,79	14,42	15,75
33	11,14	10,16	10,49	10,69	11,06	11,64	12,68	14,29	15,62
34	11,05	10,08	10,41	10,61	10,97	11,55	12,58	14,18	15,49
35	10,96	10,01	10,33	10,53	10,89	11,46	12,49	14,07	15,37
36	10,88	9,93	10,25	10,45	10,81	11,38	12,40	13,97	15,26
37	10,81	9,87	10,19	10,38	10,74	11,30	12,32	13,88	15,16
38	10,74	9,81	10,12	10,32	10,67	11,23	12,24	13,79	15,07
39	10,68	9,75	10,06	10,26	10,61	11,17	12,17	13,71	14,98
40	10,62	9,70	10,01	10,20	10,55	11,11	12,10	13,63	14,90
41	10,57	9,65	9,96	10,15	10,49	11,05	12,04	13,56	14,82
42	10,52	9,60	9,91	10,10	10,44	11,00	11,98	13,50	14,75
43	10,47	9,55	9,86	10,05	10,39	10,94	11,92	13,43	14,68
44	10,42	9,51	9,82	10,01	10,35	10,90	11,87	13,38	14,62
45	10,38	9,47	9,78	9,97	10,31	10,85	11,82	13,32	14,56
46	10,34	9,44	9,74	9,93	10,27	10,81	11,78	13,27	14,50
47	10,30	9,40	9,71	9,89	10,23	10,77	11,74	13,22	14,45
48	10,27	9,37	9,67	9,86	10,20	10,74	11,70	13,18	14,40
49	10,24	9,34	9,64	9,83	10,16	10,70	11,66	13,14	14,35
50	10,20	9,31	9,61	9,80	10,13	10,67	11,62	13,10	14,31
51-52	10,16	9,27	9,57	9,76	10,09	10,63	11,57	13,04	14,25
53-54	10,11	9,23	9,53	9,71	10,04	10,57	11,52	12,98	14,18
55-56	10,07	9,19	9,49	9,67	10,00	10,53	11,47	12,92	14,12
57-58	10,02	9,15	9,44	9,63	9,95	10,48	11,42	12,86	14,05
59-60	9,99	9,12	9,41	9,59	9,92	10,44	11,38	12,82	14,01
61-65	9,93	9,06	9,36	9,54	9,86	10,38	11,31	12,74	13,93
66-70	9,88	9,01	9,30	9,48	9,81	10,32	11,25	12,67	13,85
71-80	9,83	8,97	9,26	9,44	9,76	10,27	11,19	12,61	13,78
81-150	9,79	8,93	9,22	9,40	9,72	10,23	11,15	12,56	13,72

Tab. 5: Basismiettable Weingarten in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in €

Wohnfläche in m ²	Baujahre								
	Bis 1918	1919- 1948	1949- 1960	1961- 1977	1978- 1983	1984- 2009	2010- 2015	2016- 2020	2021- 2025
30-34	13,38	12,21	12,60	12,85	13,28	13,99	15,24	17,17	18,76
35-39	11,87	10,83	11,18	11,40	11,78	12,41	13,52	15,23	16,64
40-44	11,10	10,13	10,46	10,66	11,02	11,61	12,65	14,25	15,57
45-49	10,34	9,44	9,74	9,93	10,27	10,81	11,77	13,27	14,50
50-54	9,88	9,02	9,31	9,49	9,81	10,33	11,25	12,68	13,85
55-59	9,59	8,76	9,04	9,21	9,53	10,03	10,93	12,31	13,45
60-69	9,33	8,52	8,79	8,96	9,27	9,76	10,63	11,98	13,09
70-79	9,24	8,43	8,70	8,87	9,17	9,66	10,52	11,85	12,95
80-89	9,30	8,49	8,77	8,94	9,24	9,73	10,60	11,94	13,05
90-99	9,45	8,62	8,90	9,07	9,38	9,88	10,76	12,12	13,25
100-109	9,60	8,76	9,05	9,22	9,54	10,04	10,94	12,32	13,47
110-119	9,79	8,94	9,22	9,40	9,72	10,24	11,15	12,56	13,73
120-129	9,93	9,06	9,35	9,54	9,86	10,38	11,31	12,74	13,92
130-140	10,09	9,21	9,51	9,69	10,02	10,55	11,49	12,95	14,15

Tab. 6: Basismiettable Baienfurt in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in €

Wohnfläche in m ²	Baujahre								
	Bis 1918	1919- 1948	1949- 1960	1961- 1977	1978- 1983	1984- 2009	2010- 2015	2016- 2020	2021- 2025
30-34	11,29	10,30	10,63	10,84	11,21	11,80	12,86	14,49	15,83
35-39	10,54	9,62	9,93	10,13	10,47	11,02	12,01	13,53	14,79
40-44	10,05	9,18	9,47	9,65	9,98	10,51	11,45	12,90	14,10
45-49	9,70	8,86	9,14	9,32	9,64	10,15	11,05	12,45	13,61
50-54	9,45	8,62	8,90	9,07	9,38	9,88	10,76	12,13	13,25
55-59	9,31	8,50	8,77	8,94	9,24	9,73	10,60	11,95	13,05
60-69	9,17	8,37	8,64	8,80	9,10	9,59	10,44	11,77	12,86
70-79	9,04	8,25	8,51	8,68	8,97	9,45	10,29	11,60	12,67
80-89	8,97	8,18	8,45	8,61	8,90	9,38	10,21	11,51	12,57
90-99	8,89	8,11	8,37	8,54	8,83	9,29	10,12	11,41	12,46
100-109	8,80	8,03	8,29	8,45	8,74	9,20	10,02	11,29	12,34
110-119	8,63	7,87	8,13	8,28	8,57	9,02	9,82	11,07	12,10
120-130	8,35	7,62	7,86	8,02	8,29	8,73	9,51	10,71	11,71

Tab. 7: Basismiettable Baidt in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in €

Wohnflä- che in m ²	Baujahre								
	Bis 1918	1919- 1948	1949- 1960	1961- 1977	1978- 1983	1984- 2009	2010- 2015	2016- 2020	2021- 2025
35-39	11,76	10,73	11,08	11,29	11,68	12,29	13,39	15,09	16,49
40-44	10,24	9,35	9,65	9,84	10,17	10,71	11,67	13,15	14,37
45-49	9,82	8,96	9,25	9,43	9,75	10,26	11,18	12,60	13,77
50-54	9,25	8,44	8,71	8,88	9,18	9,67	10,53	11,87	12,97
55-59	9,11	8,31	8,58	8,74	9,04	9,52	10,37	11,69	12,77
60-69	9,05	8,26	8,52	8,69	8,98	9,46	10,30	11,61	12,68
70-79	9,14	8,35	8,62	8,78	9,08	9,56	10,42	11,74	12,82
80-89	9,29	8,48	8,75	8,92	9,22	9,71	10,58	11,92	13,02
90-99	9,34	8,53	8,80	8,97	9,28	9,77	10,64	11,99	13,10
100-109	9,25	8,45	8,72	8,89	9,19	9,68	10,54	11,88	12,98
110-120	8,76	7,99	8,25	8,41	8,70	9,16	9,97	11,24	12,28

Tab. 8: Basismiettable Berg in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in €

Wohnflä- che in m ²	Baujahre								
	Bis 1918	1919- 1948	1949- 1960	1961- 1977	1978- 1983	1984- 2009	2010- 2015	2016- 2020	2021- 2025
30-34	11,39	10,40	10,73	10,94	11,31	11,91	12,98	14,62	15,98
35-39	10,64	9,71	10,03	10,22	10,57	11,13	12,12	13,66	14,92
40-44	9,87	9,01	9,30	9,48	9,80	10,32	11,25	12,67	13,85
45-49	9,71	8,86	9,15	9,32	9,64	10,15	11,06	12,46	13,61
50-54	9,47	8,65	8,93	9,10	9,41	9,91	10,79	12,16	13,29
55-59	9,24	8,43	8,71	8,87	9,18	9,66	10,53	11,86	12,96
60-69	9,03	8,24	8,50	8,67	8,96	9,44	10,28	11,58	12,66
70-79	8,86	8,09	8,35	8,51	8,80	9,26	10,09	11,37	12,42
80-89	8,75	7,99	8,25	8,41	8,69	9,15	9,97	11,23	12,28
90-99	8,69	7,93	8,19	8,35	8,63	9,09	9,90	11,15	12,19
100-109	8,65	7,89	8,15	8,30	8,59	9,04	9,85	11,10	12,13
110-119	8,60	7,85	8,10	8,26	8,54	8,99	9,79	11,03	12,05
120-130	8,55	7,81	8,06	8,21	8,49	8,94	9,74	10,97	11,99

Je nach Kommune ist der Mietspiegel nur für einen bestimmten Wohnflächenbereich anwendbar. Dieser ergibt sich aufgrund der zugrunde liegenden Daten, deren Verteilung in den Randbereichen stark abnimmt. Die Auswertungen ergaben, dass in der Stadt Ravensburg für Wohnungen unter 30 m² und über 150 m² zu wenige Datensätze vorlagen, um Aussagen für den qualifizierten Mietspiegel treffen zu können. In der Stadt Weingarten lagen unter 30 m² und über 140 m² und in der Gemeinde Baienfurt unter 30 m² und über 130 m² zu wenige Datensätze vor. In der Gemeinde Baidt sind insbesondere kleinere Mietwohnungen unter 35 m² und größere Mietwohnungen über 120 m² rar, was sich auch in den Daten widerspiegelt. Die Basismiettable weist Werte zwischen 35 m² und 120 m² aus. In Berg ist der Wohnflächenbereich aufgrund ausreichender Fallzahlen unter 35 m² und über 120 m² wieder etwas weiter gefasst, sodass Basismieten von 30 m² bis 130 m² ausgewiesen werden können.

Obwohl es mit Hilfe der Regressionsgleichungen möglich wäre, für einzelne Quadratmeter Nettokaltmieten pro m² auszuweisen – also etwa für 51 m², 52 m² etc. – hat sich der Arbeitskreis Mietspiegel aufgrund der einfacheren Anwendung in der Mietspiegelbroschüre und in Kontinuität zu den Vorgängermietspiegeln dafür ausgesprochen, eine teilweise Zusammenfassung der Nettokaltmieten pro m² vorzunehmen und Durchschnittswerte anzugeben. Bei der Mittelwertbildung wurde gewichtet entsprechend der zugrundeliegenden Fälle, die je Quadratmeter vorlagen.

6.3.3 Regression der 3. Stufe

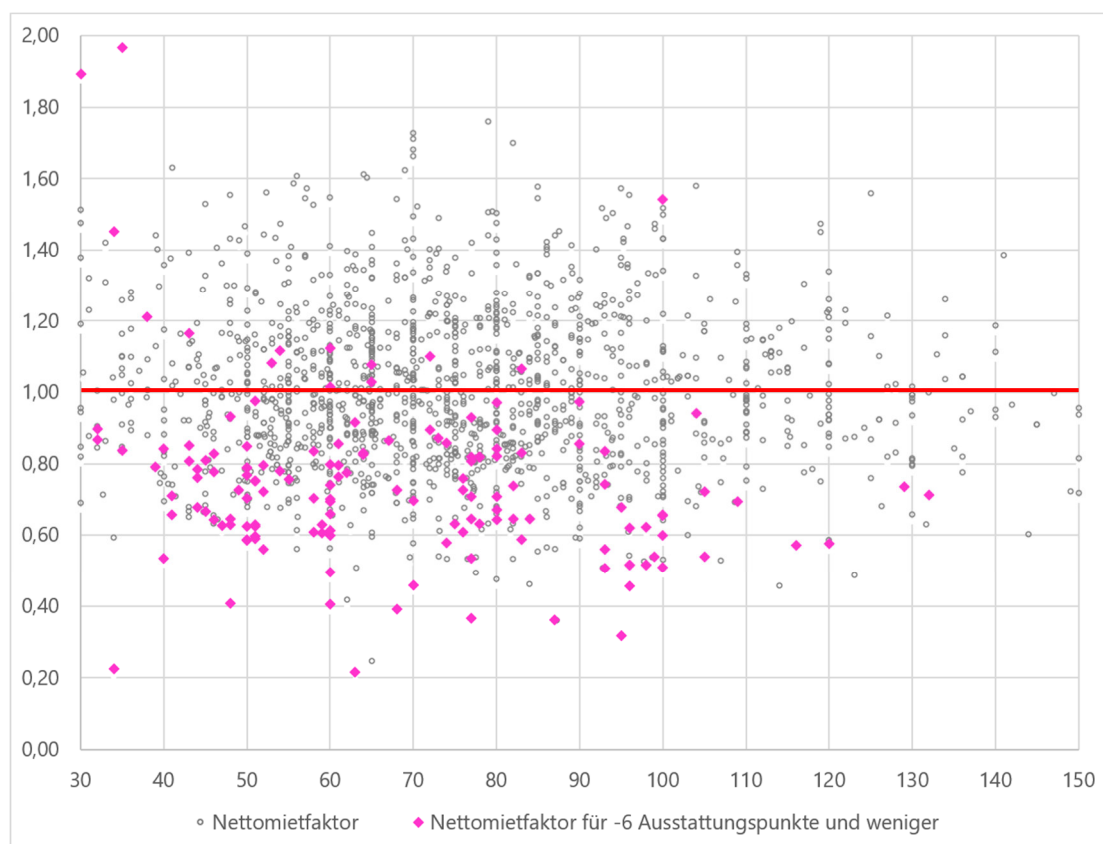
Neben der Größe, deren Einfluss auf die Miethöhe bereits in der Regression der 1. Stufe berücksichtigt wurde, und dem Baujahr, dessen Einfluss in der 2. Regression bestimmt wurde, fordert § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB, dass die Wohnungen auch nach Art, Ausstattung und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit vergleichbar sein sollen. So sind im Rahmen des Regressionsmodells alle weiteren Merkmale in einer dritten Regressionsstufe geprüft und deren Koeffizienten berechnet worden.

Zur Ermittlung von Zu- und Abschlägen der weiteren Wohnwertmerkmale (Art, Ausstattung, Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit) auf die Basismieten nach der 2. Regression wird der Einfluss der Wohnfläche und der Baujahresklassen auf die Miete im nächsten Schritt aus den Daten herausgerechnet. Das Vorgehen ist dabei grundsätzlich identisch zum Verfahren in der zweiten Regressionsstufe, nur dass in der 3. Regressionsstufe der Einfluss der Baujahresklassen aus den Mieten herausgerechnet wird. Die dritte Regression wird genauso wie die zweite Regression für alle fünf Kommunen gemeinsam durchgeführt, um eine möglichst gute Datengrundlage zu erhalten. Es wird der Nettomietfaktor 1 durch den regressionsanalytisch geschätzten Nettomietfaktor in Abhängigkeit von den Baujahresklassen dividiert. Das Ergebnis wird nun Nettomietfaktor 2 genannt.

Nettomietfaktor 2 = Nettomietfaktor 1 / geschätzter Nettomietfaktor nach der Regressionsfunktion der 2. Stufe

Auch der Nettomietfaktor 2 liegt im Mittel bei 1. In der Abbildung 12 wird der Nettomietfaktor 2 in Abhängigkeit von der Wohnfläche dargestellt. Der mittlere Nettomietfaktor von 1 ist als rote Linie hervorgehoben. Zusätzlich sind Wohnungen mit einer weit unterdurchschnittlichen Wohnungsausstattung mit -6 Ausstattungspunkten und weniger rosa hervorgehoben. Es ist deutlich zu sehen, dass der Mittelwert der Nettomietfaktoren dieser Wohnungen überwiegend kleiner 1 ist. Es erscheint also sinnvoll, den Einfluss unterschiedlicher Ausstattungsniveaus auf den Nettomietfaktor 2 und damit indirekt auf die Nettokaltmiete zu prüfen.

Abbildung 12: Nettomietfaktor 2 in Abhängigkeit von der Wohnfläche (alle fünf Kommunen)



Alle in das finale Regressionsmodell eingegangenen Merkmale wurden auch auf problematische Korrelationen geprüft. Es sind keine Merkmale gemeinsam in das Regressionsmodell eingegangen, bei denen die Höhe der Korrelation nicht vertretbar gewesen wäre. Die Teilmerkmale, für die im Rahmen der Regression der 3. Stufe ein signifikanter und plausibler Einfluss ermittelt werden konnte, sind in Tab. 9 dargestellt.

Die einzelnen Modellvariablen – mit genauer Definition und Hintergründen zu ihrer Auswahl – werden in den folgenden Unterabschnitten vorgestellt.

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung in Ravensburg, Weingarten, Baienfurt, Baidt und Berg wurde eine Modellvariable in den finalen Modellansatz aufgenommen, die eine Irrtumswahrscheinlichkeit von etwas mehr als 10 % aufwies. Dies betrifft die Dämmung der Außenwände seit 2010.

Tab. 9: Übersicht Ergebnisse der dritten Regressionsstufe

Modellvariable	Koeffi- zient (Zu-/Ab- schlag)	t-Wert	Signifi- kanz
Grad der Wohnungs-/Gebäudeausstattung	0,03	23,417	0,000
Gehobene Sanitärausstattung	0,05	3,631	0,000
Dämmung Außenwände	0,03	1,616	0,106
Modernisierung Bad	0,05	3,843	0,000
Wohnlage (kleinräumig)	0,02	3,202	0,001
Stadtteilzone 1 (nur Ravensburg)	0,07	3,721	0,000
Stadtteilzone 2 (nur Ravensburg)	0,02	2,165	0,030
Stadtteilzone 3 (nur Ravensburg)	-0,02	-1,739	0,082
Stadtteilzone 4 (nur Ravensburg)	-0,05	-4,167	0,000
Stadtteilzone 5 (nur Ravensburg)	-0,14	-3,948	0,000

Art des Gebäudes und Ausstattung

Tab. 10: Übersicht der Art und Ausstattung

Modellvariable	Koeffi- zient (Zu-/Ab- schlag)	t-Wert	Signifi- kanz
Grad der Wohnungs-/Gebäudeausstattung	0,03	23,417	0,000
Gehobene Sanitärausstattung	0,05	3,631	0,000

Wohnungs- und Gebäudeausstattung

Mieter und Vermieter wurden gebeten, die Wohnungs- und Gebäudeausstattung anhand diverser Kriterien zu beschreiben. Dazu zählten die Sanitärausstattung, die allgemeine Ausstattung in der Wohnung bzw. im Haus (z. B. komplette Einbauküche, Aufzug, Balkon vorhanden) sowie die Art der Heizung und Fenster. Ebenso wurden spezielle Wohnungstypen erhoben (z. B. Maisonette-/Galeriewohnung, Keller/Souterrain/Untergeschoss-Wohnung). Die Merkmale zur Beschreibung der Wohnungs- und Gebäudeausstattung wurden alle zusammen in Test-Regressionsläufen auf ihren Einfluss hin getestet. Darauf aufbauend wurde die Variable „Grad der Wohnungs-/Gebäudeausstattung“ ermittelt. Merkmale mit einer höheren statistischen Signifikanz und einem höheren Regressionskoeffizienten sind mit einem entsprechend höheren bzw. niedrigerem Punktwert

bewertet worden. Für positive Ausstattungsmerkmale gibt es Pluspunkte und für negative Merkmale Minuspunkte. Anschließend wurden die Punkte für jede Wohnung im Auswertungsdatensatz summiert. Auf Basis einer Häufigkeitsverteilung der Punktsommen wurden die Wohnungen hinsichtlich ihrer unterschiedlichen Ausstattungsqualitäten voneinander abgegrenzt. ALP hat sich aus Gründen der Merkmalskonstanz und Methodenkontinuität an den Vorgängermietspiegeln orientiert.

Für folgende Merkmale werden Pluspunkte vergeben:

- **Fußbodenheizung (+3 Punkte):** in mindestens der Hälfte der Räume
- **Aufzug (+2 Punkte):** in Gebäude mit weniger als 5 Volletagen vorhanden
- **Maisonette-/Galeriewohnung (+2 Punkte):** Wohnung ist auf 2 Etagen verteilt und über eine interne Treppe verbunden
- **Verschattungssystem (+1 Punkt):** außen an mindestens der Hälfte der Fenster vorhanden (z. B. Rollläden) und mit elektrischem Antrieb
- **Barrierefreie Ausstattung (+1 Punkt):** Wohnung stufenfrei erreichbar und alle Türen mind. 80 cm breit
- **3-fach oder 4-fach verglaste Wärmeschutzfenster (+1 Punkt):** drei bzw. vier fest verbundene Scheiben

Für folgende Merkmale werden Minuspunkte vergeben:

- **Kein Fußbodenbelag vom Vermieter gestellt (-3 Punkte)**
- **Keine komplette Einbauküche vorhanden (-3 Punkte):** komplett heißt: Spüle mit Unterschrank, Kucheneinbauschränke und mind. 2 der folgenden Elektroeinbaugeräte: Herd, Kühlschrank, Spülmaschine
- **Heizungsnachteil (-2 Punkte):**
 - überwiegende Beheizung durch Einzelöfen (Gas, Öl, Holz, Kohle, Infrarot) oder
 - überwiegende Beheizung durch Nachtspeicher oder
 - mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume) oder
 - Keine vom Vermieter gestellte Heizung
- **Einliegerwohnung oder Wohnung im Keller/Untergeschoss/Souterrain (-2 Punkte)**
- **Keine zeitgemäße Elektroinstallation (-2 Punkte):** z. B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. 2 Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter
- **Vermieter stellt nur einfachen Fußbodenbelag (-1 Punkt):** einfach heißt, nicht überwiegend hochwertig und in gutem Zustand; hochwertig sind z. B. Parkettböden, Holzdielen, Vinyl-/Designböden

○ **Keine überdachte und verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück nutzbar (-1 Punkt)**

Zunächst ist zu prüfen, welche der aufgeführten Wohnungs- und Gebäudemerkmale vorliegen. Anschließend werden die Punkte zu einer Gesamtpunktzahl zusammengerechnet. In Tab. 11 ist dann der jeweilige Zu- oder Abschlag abzulesen. Hinter jedem Ausstattungspunkt steht ein Zu-/Abschlag von ~3 %.

Tab. 11: Zu- oder Abschlag für Wohnungs- und Gebäudeausstattung

Punktsumme	Zu- oder Abschlag	Fälle ungewichtet	Anteil gewichtet (in %)
+10	+33 %	2	0,1 %
+9	+30 %	0	0,0 %
+8	+27 %	35	2,1 %
+7	+23 %	29	1,9 %
+6	+20 %	43	2,8 %
+5	+17 %	44	2,3 %
+4	+13 %	41	2,1 %
+3	+10 %	58	3,1 %
+2	+7 %	87	5,0 %
+1	+3 %	99	6,0 %
0	0 %	207	12,3 %
-1	-3 %	236	13,9 %
-2	-7 %	149	8,8 %
-3	-10 %	175	10,7 %
-4	-13 %	211	13,6 %
-5	-17 %	92	5,6 %
-6	-20 %	72	4,5 %
-7	-23 %	40	2,7 %
-8	-27 %	3	0,1 %
-9	-30 %	36	2,2 %
-10	-33 %	1	0,1 %
-11	-37 %	1	0,1 %

Die Zu- und Abschläge ergeben sich aus der Multiplikation des Koeffizienten für das Merkmal „Grad der Wohnungs-/Gebäudeausstattung“ (siehe Tab. 10) mit der jeweiligen Punktsumme. So ist der zugrunde liegende Rechenschritt bei einer Punktsumme von 1: $0,03 \cdot 1 \cdot 100 \% = 3 \%$. Für alle Kategorien erfolgte die Multiplikation mit den exakten Werten der Koeffizienten, anschließend wurden die Werte gerundet.

Gehobene Sanitärausstattung

In Bezug auf die Sanitärausstattung wurden mietpreiserhöhende Merkmale für eine gehobene Sanitärausstattung identifiziert. Der Zuschlag für eine gehobene Sanitärausstattung beträgt 5 %. Als Mindestausstattung müssen die Wände im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) geschützt sein durch z. B. Fliesen und es sind Bodenfliesen oder ein gleichwertiger Bodenbelag vorhanden. Zusätzlich sind mindestens 2 der nachfolgenden 4 Sanitärmerkmale vorhanden: Fußbodenheizung, Badewanne und separate Dusche, barrierearme Dusche (ohne bzw. mit Schwelle bis zu 2 cm) und/oder ein Handtuchheizkörper. 371 Wohnungen bzw. 20,8 % weisen eine gehobene Sanitärausstattung auf.

Modernisierung

Tab. 12: Übersicht der Modernisierung

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Ab-schlag)	t-Wert	Signifikanz
Dämmung Außenwände	0,03	1,616	0,106
Modernisierung Bad	0,05	3,843	0,000

Mieter und Vermieter wurden nach energetischen Maßnahmen und sonstigen baulichen Maßnahmen (Frage 18) befragt sowie danach, ob eine Kernsanierung durchgeführt wurde (Frage 19). Für zwei nachträglich am Gebäude oder in der Wohnung vorgenommene Maßnahmen konnten Zuschläge ermittelt werden. Diese sind nur anzurechnen, wenn die Wohnung nicht kernsaniert wurde.

Zum einen beträgt der Zuschlag für Außenwanddämmungen seit 2010 +3 %. Der Zuschlag gilt nur für Gebäude, die vor 2010 errichtet wurden. Zum anderen konnte ein Zuschlag von +5 % für modernisierte Sanitäreinrichtungen seit 2016 ermittelt werden. Die Modernisierung umfasst mindestens Fliesen im Bad, die Badewanne/Duschtasse und das Waschbecken. Das Baujahr der Wohnung bzw. des Gebäudes liegt vor 2016. Bei allen anderen abgefragten energetischen und allgemeinen Modernisierungsmaßnahmen konnte kein mietpreiserhöhender Einfluss festgestellt werden. So hat auch die Bedeutung von neuen Fußböden im Vergleich zur Neuerhebung und Erstellung des Mietspiegels 2022 abgenommen, da kein Zuschlag ermittelt werden konnte.

Wohnlage

Tab. 13: Übersicht Ergebnisse der Wohnlage

Modellvariable	Koeffi- zient (Zu-/Ab- schlag)	t-Wert	Signifi- kanz
Wohnlage (kleinräumig)	0,02	3,202	0,001
Stadtteilzone 1 (nur Ravensburg)	0,07	3,721	0,000
Stadtteilzone 2 (nur Ravensburg)	0,02	2,165	0,030
Stadtteilzone 3 (nur Ravensburg)	-0,02	-1,739	0,082
Stadtteilzone 4 (nur Ravensburg)	-0,05	-4,167	0,000
Stadtteilzone 5 (nur Ravensburg)	-0,14	-3,948	0,000

Im Rahmen der Auswertung fand die Prüfung der Wohnlage auf Grundlage von externen Lagedaten statt. Konkret wurden folgende Daten genutzt:

- ☐ Entfernungen zu Bushaltestellen und Bahnhöfen
- ☐ Entfernungen zu Schulen
- ☐ Entfernungen zu Supermärkten
- ☐ Entfernungen zu Spielplätzen
- ☐ Entfernungen zu Sportanlagen
- ☐ Entfernungen zu Parks, Wäldern und Grünland
- ☐ Lärmbelastung (L_{DEN} und L_{Night})
- ☐ Höhenlage und Halbhöhenlage
- ☐ Stadtteile (nur Ravensburg)

Die Lagedaten wurden den Datensätzen auf Grundlage der jeweiligen Adresskoordinaten zugespielt. Zusätzlich wurde den Wohnungen in Ravensburg ein Stadtteil zugeordnet. In Ergänzung dazu wurden drei Lagekriterien bei Mietern und Vermietern abgefragt, da diese Informationen nicht als Geodaten vorliegen. In Frage 15 des Fragebogens wurde daher gefragt, ob die Wohnung in Richtung einer Straße/ Bahnstrecke liegt (z. B. Richtung Garten, Grünanlage, Hof), ob eine unverbaute Weitsicht vorliegt und ob Sicht auf die Türme gegeben ist (gilt nur in Ravensburg).

Mikrowohnlage

Die Wohnlagemerkmale wurden alle in Test-Regressionsläufen auf ihren Einfluss hin geprüft. Darauf aufbauend wurde die Variable „Wohnlage (kleinräumig)“ gebildet. Für positive Lagemerkmale gibt es Pluspunkte und für negative Merkmale Minuspunkte. Basierend auf der statistischen Signifikanz und den Regressionskoeffizienten wurden zwei Merkmale stärker bepunktet. Um die Lageklasse zu ermitteln, ist aus folgenden Merkmalen die Punktsumme zu errechnen und anschließend in Tab. 14 zu verorten.

Für folgende Merkmale werden Pluspunkte vergeben:

- **Unverbaute Weitsicht oder Sicht auf die Türme** (Letzteres gilt nur für Ravensburg) (+ 2 Punkte)
- **Wohnung liegt nicht in Richtung einer Straße/Bahnstrecke (+1 Punkt)**: z. B. Richtung Garten, Grünanlage, Hof
- **Grundschulen oder weiterführende Schulen bis 500 m fußläufig erreichbar (+ 1 Punkt)**

Für folgende Merkmale werden Minuspunkte vergeben:

- **Bushaltestellen fußläufig über 500 m entfernt (-2 Punkte)**
- **Supermärkte fußläufig über 1.000 m entfernt (-1 Punkt)**

Tab. 14: Zu- oder Abschlag für Wohnlage (kleinräumig)

Punkt-summe	Lageklasse	Zu- oder Abschlag	Fälle ungewichtet	Anteil gewichtet (in %)
+4	Sehr gut	+5 %	72	4,5 %
+2 bis +3	Gut	+2 %	517	31,1 %
0 bis +1	Durchschnittlich	0 %	950	58,6 %
-1 bis -3	Einfach	-2 %	122	5,9 %

Der Koeffizient des Merkmals „Wohnlage (kleinräumig)“ (siehe Tab. 14) wird je nach Klasse mit einem Wert multipliziert. Bei einer einfachen Wohnlage ist der Wert -1 und es ergibt sich ein Abschlag von 2 %, bei einer guten Wohnlage ist der Wert 1, wodurch sich ein Zuschlag von 2 % ergibt. Ist die Wohnlage sehr gut, wird der Koeffizient mit dem Wert 2 multipliziert und es ergibt sich ein Zuschlag von 5 %. ALP hat mit den exakten Werten gerechnet. Die Werte wurden anschließend gerundet.

Makrolage

Neben der kleinräumigen Analyse der Wohnlage wurden die Stadtteile in Ravensburg betrachtet. Dafür wurde den Wohnungen in Ravensburg ein Stadtteil zugeordnet. Anschließend hat ALP die Stadtteile wie bei der letzten Neuerstellung des Ravensburger Mietspiegels 2022 gebietsweise zusammengefasst. Insgesamt sind fünf Stadtteilzonen in die Berechnungen eingegangen (siehe Tab. 13). Im Folgenden werden die Stadtteile je Stadtteilzone sowie die ermittelten Zu- und Abschläge aufgeführt:

- **Stadtteilzone 1 (+7 %)**: Altstadt (Innenstadt)
- **Stadtteilzone 2 (+2 %)**: Andermannsberg, Nordstadt, Schornreute/St. Christina, Sennerbad, Südstadt

- **Stadtteilzone 3 (-2 %):** Sonnenbüchel/Burach, Torkenweiler, Weingartshof, Weißenau, Weststadt (nahe Altstadt)
- **Stadtteilzone 4 (-5 %):** Schussensiedlung/Deisenfang, Bavendorf, Gornhofen, Hinzistobel, Obereschach, Oberhofen, Oberzell, Sickenried, Untereschach, Weststadt (entfernte Altstadt)
- **Stadtteilzone 5 (-14 %):** Alberskirch, Dürnast, Schmalegg, Taldorf

Der höchste Zuschlag konnte für die Altstadt ermittelt werden (+7 %), gefolgt von fünf weiteren Stadtteilen in der Stadtteilzone 2, für die ein Zuschlag von 2 % bestimmt werden konnte. In der nächsten Stadtteilzone 3 beträgt der Abschlag 2 %, in den Stadtteilzonen 4 und 5 gibt es Abschläge von 5 % bzw. 14 %. Im Stadtteil Adelsreute konnten keine Daten erhoben werden. Die Stadt Ravensburg hat sich dafür entschieden, diesen Stadtteil wie den benachbarten Stadtteil Taldorf zu behandeln und einen Abschlag von 14 % auszuweisen.

6.3.4 Energetische Beschaffenheit

Ein besonderes Augenmerk bei der Berechnung des Regressionsmietspiegels gilt der Berücksichtigung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Erfahrungen in vielen Kommunen zeigen aber, dass der Einfluss dieser Merkmale (noch?) gering ist. Am ehesten gelingt eine Abbildung über gut gewählte Klassengrenzen bei den Baujahren, die sich am Inkrafttreten von Wärmeschutz- bzw. Energieeinsparverordnungen orientieren (siehe Abschnitt 6.3.2). Die gewählten Baujahresklassen in der zweiten Regression bilden also auch implizit das Merkmal energetische Beschaffenheit ab. Zudem werden in den Zuschlagsmerkmalen der Modernisierung ebenfalls energetische Sanierungen aufgeführt, die somit einen positiven Einfluss auf die Miethöhe haben.

6.4 Spanne

Nach § 16 Abs. 3 MsV sind im Mietspiegel Spannen auszuweisen, in denen sich die ortsübliche Vergleichsmiete bewegt. Das heißt, die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine punktgenaue Einzelmiete, sondern ein repräsentativer Querschnitt der üblichen Entgelte. Die Spannen ergeben sich unter anderem aus folgenden Gründen:

- Die Wohnwertmerkmale unterscheiden sich im Hinblick auf die Qualität: So ist etwa bei Wohnungen mit dem Baujahr 1984 von einer höheren Miete als von Wohnungen mit dem Baujahr 2009 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich aber aus Plausibilitätsgründen in der gleichen Klasse für die Berechnung der Zu- und Abschläge.
- Neben den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit gibt es auch weitere Wohnwertmerkmale wie etwa die Dauer des Mietverhältnisses, die für die Erklärung der Miethöhe relevant sind – die bereits zitierten sogenannten „außergesetzlichen Merkmale“ (siehe Abschnitt 6)

- Beim Mietwohnungsmarkt handelt es sich um einen sogenannten unvollkommenen Markt, d. h. es werden auch für nahezu identische Wohnungen unterschiedlich hohe Mieten gezahlt.

Der Spannumfang wird über die Abweichung (nach oben oder unten) der tatsächlich vorgefundenen Mieten von den nach der Regressionsformel errechneten Mieten ermittelt (Residuen). ALP hat die Spannen so bestimmt, dass von den ermittelten und größengeordneten Abweichungen je ein Sechstel am oberen und am unteren Ende entfernt werden, sodass zwei Drittel aller erhobenen Mieten durch das Rechenmodell abgedeckt werden. Ein solches Verfahren wird etwa auch in § 16 Abs. 3 der MsV genannt. Es ergibt sich eine auf ganze Prozentzahlen aufgerundete Spanne in Höhe von $\pm 17\%$.

6.5 Güte des Regressionsmodells

Für die Anwendung der Regressionsanalyse und die Beurteilung der Ergebnisse sind Anforderungen zu beachten bzw. Kriterien zu prüfen und zu erfüllen. Hierbei handelt es sich um:

- Gewährleistung eines ausreichend hohen Bestimmtheitsmaßes bzw. Erklärungsgehalts (R^2) des Modells
- Prüfung auf Homoskedastizität/Heteroskedastizität der Residuen
- Ausschluss zu hoher Korrelationen zwischen den Merkmalen/Regressoren
- Gewährleistung einer ausreichend hohen Signifikanz hinsichtlich der ermittelten Einflüsse

Während der Auswertungen für den Mietspiegel 2026 für Ravensburg, Weingarten, Baienfurt, Baint und Berg wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Zur Beurteilung der Modellgüte des vorliegenden Regressionsmodells wird der sogenannte Determinationskoeffizient bzw. der Erklärungsgehalt anhand des sogenannten R^2 herangezogen. Die Höhe des R^2 gibt an, welcher Anteil der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren/Variablen erklärt wird. Das gesamte Regressionsmodell (1., 2. und 3. Stufe) weist ein Bestimmtheitsmaß von $R^2 = 79,0\%$ auf, d. h. 79,0 % der Streuung der Nettokaltmieten wird durch die Modellvariablen des endgültigen Regressionsmodells erklärt. Hierbei handelt es sich um einen sehr guten Wert.

Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Störgröße (beobachtet durch die Residuen) im Regressionsmodell von der abhängigen Variable abhängig ist, d.h. sich mit zunehmenden Werten der Nettokaltmiete verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. ALP hat die Residuen visuell in einem Streudiagramm geprüft, in dem die geschätzten Nettokaltmieten gegen die Residuen abgebildet wurden. Es haben sich daraus keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben.

Korrelationen zwischen den einzelnen Merkmalen (Regressoren) wurden mithilfe einer Korrelationsstatistik (Korrelationen zwischen den einzelnen Regressoren) untersucht. Als Grundannahme bei der Regression gilt, dass die Regressoren auch untereinander unabhängig sein sollten. D. h. ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion der übrigen Regressoren darstellen lassen. Bei empirischen Daten liegt in der Regel ein gewisses Maß an Multikollinearität vor, das sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken muss. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird. Korrelationen in problematischer Größenordnung zwischen den unabhängigen Variablen konnten nicht festgestellt werden.

Darüber hinaus sind die berechneten Einflussbeiträge (Regressionskoeffizienten) hinsichtlich ihres Signifikanzniveaus geprüft worden. Als Grenzwert für eine ausreichende Signifikanz ist grundsätzlich ein Signifikanzniveau von $\leq 0,10$ gewählt worden. Damit liegt eine 90-prozentige Sicherheit vor, dass die Null-Hypothese („das Merkmal hat keinen Einfluss“) verworfen werden kann.

7 Schlussbemerkungen

Die rechtliche Anerkennung gemäß § 558d BGB erfolgte über die politischen Gremien der jeweiligen Gemeinde. Die Gemeinderäte von Ravensburg und Weingarten haben den Mietspiegel am 28. September 2026 anerkannt. In Baienfurt erfolgte die Anerkennung am 22. September 2026, in Berg am 23. September 2026 und in Baidt am 15. September 2026.

Der Mietspiegel gilt in allen fünf Kommunen ab dem 1. Oktober 2026. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

Der Mietspiegel wurde als Broschüre veröffentlicht und kann als PDF-Dokument auf den Internetseiten der Kommunen Ravensburg, Weingarten, Baienfurt, Baidt und Berg heruntergeladen werden. Parallel dazu wurde ein Online-Tool entwickelt, das die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete analog zur Mietspiegel-Broschüre als Online-Mietspiegel ermöglicht. Dieses Tool ist ebenfalls auf den Internetseiten der Kommunen verlinkt.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel in jedem Fall neu zu erstellen.

Anlage

Anlage

Fragebogen Mieterbefragung

Mieter:innenfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für Ravensburg, Weingarten, Baienfurt, Baintdt und Berg 2026



Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann. **Die Teilnahme an Mietspiegelbefragungen ist verpflichtend (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche).** Bitte füllen Sie den Fragebogen bis spätestens 13. Februar 2026 aus.

Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/rv-umland-m> vornehmen.

Ihr **Zugangscode** ist:

Bitte Zutreffendes ankreuzen. Bei Erreichen eines „→ **Ende**“ müssen die weiteren Fragen nicht beantwortet werden. Ansonsten füllen Sie den Fragebogen bitte bis zur letzten Frage aus. Egal ob Sie ein „→ **Ende**“ erreichen oder den gesamten Fragebogen ausfüllen, bitte senden Sie den Fragebogen in jedem Fall an uns zurück. Nutzen Sie hierfür den beigelegten Umschlag. Das Porto zahlen wir. Falls Sie bei einer Frage unsicher sind, lassen Sie die Frage leer oder ziehen Sie evtl. auch Ihre:n Vermieter:in zu Rate.

Der Stichtag der Befragung ist der 1. Januar 2026. Bitte beantworten Sie die Fragen so, wie es im Januar 2026 zutreffend ist.

Frage 0: Hat bereits ein anderes Mitglied Ihres Haushaltes an dieser Befragung teilgenommen?	☐ Ja → Ende	☐ Nein → weiter
Frage A1: Sind Sie oder ein Mitglied Ihres Haushaltes Eigentümer:in dieser Wohnung oder ist aus anderen Gründen keine Miete vereinbart?	☐ Ja → Ende	☐ Nein → weiter
Frage A2: Sind Sie Untermieter:in (<i>also nicht Hauptmieter:in</i>) der Wohnung? (<i>Bei Untermietverhältnissen liegt ein gesonderter Mietvertrag vor.</i>)	☐ Ja → Ende	☐ Nein → weiter
Frage B: Hat Ihr Mietvertragsverhältnis nach dem 01.01.2020 begonnen?	☐ Ja → Frage C	☐ Nein
Falls nein: Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.01.2020 verändert? (<i>Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint</i>)	☐ Ja → weiter	☐ Nein → Ende
Frage C: Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (<i>etwa Hausmeister:innentätigkeit</i>) eine ermäßigte Miete?	☐ Ja → Ende	☐ Nein → weiter
Frage D: Ist die Wohnung aktuell gemäß Mietvertrag mietpreisgebunden? (<i>öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung</i>)	☐ Ja → Ende ☐ Unbekannt → weiter	☐ Nein → weiter
Frage E: Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? (<i>z. B. Pflegeheim, Studierendenwohnheim</i>)	☐ Ja → Ende	☐ Nein → weiter
Frage F: Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (<i>Arbeitszimmer zählen nicht dazu</i>)	☐ Ja → Ende	☐ Nein → weiter
Frage G: Haben Sie die Wohnung möbliert oder teilmöbliert gemietet? (<i>gilt nicht für Einbauküche und/oder Einbauschränke</i>)	☐ Ja → Ende	☐ Nein → weiter
Frage H: Handelt es sich bei dem angemieteten Wohnraum um ein einzelnes WG-Zimmer oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang (<i>vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen</i>)?	☐ Ja → Ende	☐ Nein → weiter
Frage I: Haben Sie die Wohnung vorübergehend angemietet (<i>Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr</i>)?	☐ Ja → Ende	☐ Nein → weiter
Frage J: Wurde der Wohnraum von einer öffentlichen oder gemeinnützigen Institution angemietet und Ihnen wegen eines dringenden Wohnungsbedarfs überlassen?	☐ Ja → Ende	☐ Nein → weiter
Frage 1: Wann hat das Mietverhältnis begonnen?	Monat	Jahr
Frage 2: Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert? (<i>reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint</i>)	Monat	Jahr
☐ Nettokaltmiete wurde seit dem Einzug nicht geändert		



Frage 3: Wie hoch ist die für **Januar 2026** vereinbarte Miete? (gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung)

Ich bezahle insgesamt an die/den Vermieter:in (Gesamtbetrag) €
(Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

a) Nettokaltmiete (= Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage) €

b) Heiz-/Neben-/Betriebskosten (Monatliche Pauschale/ Vorauszahlung) €

c) Einbauküche €

d) Garage Anzahl: Kosten: €

e) Stellplatz in Tiefgarage Anzahl: Kosten: €

f) Carport Anzahl: Kosten: €

g) Offener PKW-Stellplatz Anzahl: Kosten: €

h) Andere Kosten/Zuschläge für: €

Frage 4: Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung? (laut aktuellem Mietvertrag, letzter Mietänderungserklärung oder Betriebskostenabrechnung)

..... m²

Frage 5: Wie viele Zimmer hat die Wohnung? (nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume)

Zimmeranzahl: , ...

Frage 6: Wie viele Wohnungen sind vom Hauseingang aus erreichbar?

Anzahl Wohnungen: , ...

Nur wenn weniger als 4 Wohnungen erreichbar: Um welche Art von Gebäude handelt es sich?
(nur eine Antwort möglich)

☐ ein freistehendes Einfamilienhaus

☐ Wohnung befindet sich in:

☐ eine Doppelhaushälfte, ein Zweifamilienhaus oder ein Reihnhaus

(z. B. im Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus)

Wohnen Sie in einer Einliegerwohnung? (Wohnung mit separatem Eingang und nachrangig zur Hauptwohnung, d.h. in der Regel kleiner)

☐ Ja ☐ Nein

Frage 7: Wie viele Geschosse hat das Gebäude? (Hier sind alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss/Hochparterre und Dachgeschoss und Gartengeschosse bei Hanglage. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.)

Anzahl Geschosse: , ...

Frage 8: In welchem Geschoss liegt die Wohnung? (nur eine Antwort möglich)

☐ Keller/Souterrain/Untergeschoss

☐ Erdgeschoss/Hochparterre

☐ Mehrere Geschosse

☐ Gartengeschoss (bei Hanglage)

☐ Obergeschoss

Frage 9: Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor? (Mehrfachnennungen möglich)

☐ Dachgeschosswohnung (Dachschrägen vorhanden)

☐ Maisonette-/Galeriewohnung (Wohnung ist auf zwei Etagen verteilt und über eine interne Treppe verbunden)

Baujahr:

--	--	--	--

☐ Bis 1918 ☐ 1949-1960 ☐ 1978-1983 ☐ 1995-2001 ☐ 2010-2015 ☐ 2021-2025

☐ 1919-1948 ☐ 1961-1977 ☐ 1984-1994 ☐ 2002-2009 ☐ 2016-2020 ☐ Unbekannt

☐ Ja ☐ Nein

Frage 13: Wie ist das Badezimmer ausgestattet? (Bei mehreren Badezimmern das am besten ausgestattete Badezimmer beschreiben. Bitte kreuzen Sie nur an, was von Vermieter:innen gestellt wird. Eigenleistungen durch Mieter:innen gehören nicht dazu. Mehrfachnennungen möglich)

☐ Badewanne (auch ankreuzen, wenn Duschmöglichkeit in der Wanne gegeben ist)	☐ Wände im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) geschützt z. B. durch Fliesen	☐ Heizmöglichkeit
☐ Dusche (der Duschkopf befindet sich nicht über der Badewanne)	☐ Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag	☐ Handtuchheizkörper
☐ Barrierearme Dusche (ohne bzw. mit Schwelle bis zu 2 cm)	☐ <u>Zwei</u> Waschbecken oder Doppelwaschbecken	☐ Fußbodenheizung
		☐ Fenster
		☐ Lüftungsanlage (elektrisch betrieben)

☐ Kein Fußbodenbelag von Vermieter:in gestellt

☐ Komplette Einbauküche (*Spüle mit Unterschrank, Kücheneinbauschränke und mind. 2 der folgenden Elektroeinbaugeräte: Herd, Kühlschrank, Spülmaschine*)

☐ Überwiegend hochwertiger Fußbodenbelag in gutem Zustand vorhanden (z. B. Parkettboden, Holzdielen, Vinyl-/Designböden)

☐ Gegensprechanlage mit Türöffner, ggf. mit Videofunktion

☐ Zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (*abschließbarer Kellerraum oder Dachboden*)

☐ Abstellraum in der Wohnung (*kein Einbauschränk, mindestens 1 m²*)

☐ Überdachte und verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück nutzbar

☐ Aufzug vorhanden

☐ Wohnung stufenfrei erreichbar

☐ Alle Türen mind. 80 cm breit

☐ Keine Schwellen oder Stufen in der Wohnung

☐ Verschattungssystem außen an mindestens der Hälfte der Fenster vorhanden (z. B. Rollläden)

Elektrischer Antrieb: ☐ Ja ☐ Nein

☐ Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume

☐ Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (*nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume*)

☐ Durchgangszimmer (*Wohnraum, der zum Erreichen eines anderen Wohnraums durchquert werden muss*)

☐ Installationsleitungen (*Strom, Wasser, Gas*) überwiegend freiliegend über Putz verlegt

☐ Keine zeitgemäße Elektroinstallation (z. B. *nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. 2 Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter*)

☐ Stellplätze für Waschmaschine und Geschirrspüler in der Wohnung vorhanden (*beides gleichzeitig anschließbar*)

☐ (*Mindestens*) ein Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia

☐ Gut nutzbar? (z. B. *Überdachung vorhanden, ausreichend Platz für Tisch/Stühle, sonnig*)

☐ Garten zur alleinigen Nutzung

☐ Garten zur Mitnutzung mit anderen Parteien

☐ Mit der Wohnung vermietete Garage bzw. Stellplatz

☐ Von Vermieter:in gestellte Anlage zur Energiegewinnung (z. B. *PV-Anlage, Erdwärme, Solarthermie*)

Frage 15: Welche Lagekriterien treffen auf Ihre Wohnung zu? (Mehrfachnennungen möglich)

- ☐ Wohnung liegt nicht in Richtung einer Straße/Bahnstrecke (z. B. Richtung Garten, Grünanlage, Hof) ☐ Sicht auf die Türme (gilt nur für Ravensburg)
- ☐ Unverbaute Weitsicht

Frage 16: Wie wird die Wohnung überwiegend beheizt? (durch Vermieter:in gestellt, bei mehreren vorhandenen Heizungsarten nur die überwiegende Heizungsart ankreuzen.)

- ☐ Keine von Vermieter:in gestellte Heizung ☐ Etagenheizung (eine Heizung für die ganze Wohnung oder die ganze Etage) ☐ Einzelöfen (Gas, Öl, Holz, Kohle, Infrarot)
- ☐ Zentralheizung (eine Heizung für das ganze Gebäude, Standard, z. B. auch bei Fernwärme) ☐ Nachtspeicherheizung

Frage 17: Welche Eigenschaften weisen die Fenster in der Wohnung überwiegend auf? (nur eine Antwort möglich)

- ☐ 3-fach oder 4-fach verglaste Wärmeschutzfenster (drei bzw. vier fest verbundene Scheiben) ☐ Kastenfenster/Doppelflügel Fenster (zwei hintereinanderliegende Fensterrahmen), Verbundfenster
- ☐ 2-Scheiben-Verbundglasfenster (Standard) (zwei fest verbundene Scheiben) ☐ Einfachverglasung (eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten)

Frage 18: Wurden nach dem 01.01.2010 folgende Maßnahmen von dem/der Vermieter:in nachträglich am Gebäude oder in der Wohnung durchgeführt? (nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten)

	Ja, durchgeführt zwischen 2010 und 2015	Ja, durchgeführt ab 2016	Nein	Unbekannt
Außenwanddämmung	☐	☐	☐	☐
Kellerdeckendämmung	☐	☐	☐	☐
Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke	☐	☐	☐	☐
Fenster austausch	☐	☐	☐	☐
Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger) (z. B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Nah- bzw. Fernwärme)	☐	☐	☐	☐
Modernisierung der Sanitäreinrichtungen (mind. Fliesen im Bad, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken)	☐	☐	☐	☐
Erneuerung der Fußböden	☐	☐	☐	☐

Frage 19: Wurde das Gebäude kernsaniert?

Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind z.B. die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischer Systeme wie der Heizung.

- ☐ Ja Falls ja, in welchem Jahr? ☐ Nein ☐ Unbekannt

Frage 20: Wenn wir Sie bei Unklarheiten zu Ihren Angaben noch kontaktieren dürfen, können Sie uns freiwillig Ihre Telefonnummer angeben. Für die Erfassung Ihrer Telefonnummer ist eine Einwilligung nach Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO notwendig.

- ☐ Ja, ich willige ein, dass meine Telefonnummer für Rückfragen und bis zum Erhebungsende gespeichert werden darf.
- ☐ Nein, ich möchte keine Telefonnummer hinterlassen.

Ihre Telefonnummer:

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de